

股票代碼：5531

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告

民國113年及112年第2季

地 址：臺中市西區台灣大道2段408號
電 話：(04)2322-7777

目 錄

項 目	頁 次
一、會計師核閱報告.....	1-2
二、合併資產負債表.....	3
三、合併綜合損益表.....	4
四、合併權益變動表.....	5
五、合併現金流量表.....	6-7
六、合併財務報告附註	
(一)公司沿革.....	8
(二)通過財務報告之日期及程序.....	8
(三)新發佈及修訂準則及解釋之適用.....	8-9
(四)重大會計政策之彙總說明.....	9-14
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源.....	14
(六)重要會計項目之說明.....	14-46
(七)關係人交易.....	47-51
(八)質押之資產.....	51
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾.....	51
(十)重大之災害損失.....	51
(十一)重大之期後事項.....	51
(十二)其 他.....	52
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊.....	52-55
2.轉投資事業相關資訊.....	55-56
3.大陸投資資訊.....	56-57
4.主要股東資訊.....	57
(十四)部門資訊.....	57-59

會計師核閱報告

鄉林建設事業股份有限公司 公鑒：

前 言

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司民國113年及112年6月30日之合併資產負債表，暨民國113年及112年4月1日至6月30日與113年及112年1月1日至6月30日之合併綜合損益表、民國113年及112年1月1日至6月30日合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報告附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發佈生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照核閱準則2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報告附註四.3所述，列入上開合併財務報告之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國113年及112年6月30日之資產總額分別為1,777,738仟元及813,546仟元，分別占合併資產總額之4.17%及2.06%；負債總額分別為207,558仟元及21,030仟元，分別占合併負債總額之0.64%及0.07%；其民國113年及112年4月1日至6月30日與113年及112年1月1日至6月30日與之綜合損益總額分別為(1,941)仟元及(23,010)仟元與(16,945)仟元及(8,254)仟元，分別占合併綜合損益總額之0.46%及5.87%與3.01%及6.65%。

結 論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報告可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發佈生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製，致無法允當表達鄉林建設事業股份有限公司及其子公司民國113年及112年6月30日之合併財務狀況，與民國113年及112年4月1日至6月30日及113年及112年1月1日至6月30日之合併財務績效，暨民國113年及112年1月1日至6月30日之合併現金流量之情事。

國 富 浩 華 聯 合 會 計 師 事 務 所

會 計 師：

張淑芬



會 計 師：

蕭又文



核 准 文 號：金管證審字第 1070118530號

核 准 文 號：金管證審字第 1120333782號

中 華 民 國 113 年 8 月 9 日

鄉林建設事業股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國113年6月30日、112年12月31日及112年6月30日

單位：新台幣仟元

代碼	資 產	附 註	113.6.30		112.12.31		112.6.30		代碼	負債及權益	附 註	113.6.30		112.12.31		112.6.30	
			全 額	%	全 額	%	全 額	%				全 額	%	全 額	%	全 額	%
流動資產																	
1100	現金及約當現金	六.1	\$ 274,371	1	\$ 363,635	1	\$ 1,042,567	3	2100	流動負債							
1150	應收票據淨額	六.4	97	-	-	-	50	-		短期借款	六.11、六.32及六.34	\$ 508,834	1	\$ 433,864	1	\$ 359,570	1
1170	應收帳款淨額	六.5	20,010	-	23,944	-	25,522	-	2110	應付短期票券	六.12、六.32及六.34	3,431,950	8	3,436,559	8	2,092,507	5
1200	其他應收款	六.6	523,964	1	463,084	1	427,541	1		合約負債—流動	六.23	1,417,510	3	1,114,965	3	1,219,177	3
1210	其他應收款—關係人	七	847,599	2	875,314	2	192,459	-	2130	應付票據	六.34	110,676	-	102,869	-	104,381	-
1220	本期所得稅資產		736	-	930	-	698	-	2150	應付帳款	六.34	4,460,124	11	4,401,242	11	4,718,363	12
130X	存貨	六.7及八	19,490,740	46	18,619,822	45	18,200,967	46	2170	應付帳款—關係人	六.34及七	49,020	-	32,889	-	34,238	-
1410	預付款項		245,036	1	215,424	1	213,297	1	2180	其他應付款	六.34	2,315,412	6	1,609,924	4	1,114,354	3
1476	其他金融資產—流動	八	1,401,182	3	556,420	1	542,837	1	2200	其他應付款—關係人	六.32、六.34及七	2,265,792	6	2,064,419	5	1,545,882	4
1479	其他流動資產		238,989	-	229,652	1	252,291	1	2220	本期所得稅負債		-	-	2,781	-	-	-
	流動資產合計		<u>23,042,724</u>	<u>54</u>	<u>21,348,225</u>	<u>52</u>	<u>20,898,229</u>	<u>53</u>	2230	負債準備—流動		8,559	-	8,678	-	8,878	-
									2250	租賃負債—流動	六.9、六.32、六.34及七	4,109	-	4,229	-	2,844	-
									2280	一年內到期長期負債	六.13、六.14、六.32、六.33及六.34	5,601,959	13	4,626,637	11	4,144,744	11
非流動資產																	
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	六.2及六.33	3,245	-	3,071	-	3,114	-	2320	其他流動負債		37,912	-	33,783	-	62,496	-
1600	不動產、廠房及設備	六.8及八	9,920,657	23	9,902,541	24	10,019,563	25	2399	流動負債合計		<u>20,211,857</u>	<u>48</u>	<u>17,872,839</u>	<u>43</u>	<u>15,407,434</u>	<u>39</u>
1755	使用權資產	六.9及八	1,045,069	3	1,048,916	3	1,052,465	3	21XX	非流動負債							
1760	投資性不動產	六.10、六.33及八	2,813,630	7	2,555,682	6	2,006,203	5		長期借款	六.14、六.32、六.33及六.34	10,975,241	26	11,219,615	27	11,860,966	30
1780	無形資產		3,874	-	4,638	-	5,401	-	2540	遞延所得稅負債		165,022	-	149,502	-	118,998	-
1840	遞延所得稅資產		902,754	2	839,501	2	756,399	2	2570	租賃負債—非流動	六.9、六.32、六.34及七	12,086	-	14,359	-	1,654	-
1920	存出保證金	六.33、七及八	4,872,196	11	5,353,113	13	4,763,402	12	2630	長期遞延收入	六.15	224,207	-	222,870	1	227,824	1
1980	其他金融資產—非流動	八	32	-	1,359	-	1,258	-	2635	特別股負債—非流動	六.17、六.18、六.32及六.33	1,000,000	3	1,000,000	3	1,000,000	3
	非流動資產合計		<u>19,561,457</u>	<u>46</u>	<u>19,708,821</u>	<u>48</u>	<u>18,607,805</u>	<u>47</u>	2640	淨確定福利負債—非流動		13,183	-	13,341	-	15,066	-
									2645	存入保證金	六.32、六.33及六.34	41,663	-	40,295	-	37,381	-
										非流動負債合計		<u>12,431,402</u>	<u>29</u>	<u>12,659,982</u>	<u>31</u>	<u>13,261,889</u>	<u>34</u>
										負債合計		<u>32,643,259</u>	<u>77</u>	<u>30,532,821</u>	<u>74</u>	<u>28,669,323</u>	<u>73</u>
										歸屬於母公司業主之權益							
									3100	普通股股本	六.18	9,775,892	23	9,775,892	24	9,775,892	24
									3200	資本公積	六.19	13,952	-	13,755	-	18,814	-
									3300	保留盈餘	六.20	149,840	-	884,915	2	1,073,432	3
									3400	其他權益	六.21	(237,243)	(1)	(544,805)	(1)	(515,676)	(1)
										歸屬於母公司業主之權益合計		9,702,441	22	10,129,757	25	10,352,462	26
									36XX	非控制權益	六.22	258,481	1	394,468	1	484,249	1
										權益合計		<u>9,960,922</u>	<u>23</u>	<u>10,524,225</u>	<u>26</u>	<u>10,836,711</u>	<u>27</u>
										負債及權益總計		<u>\$ 42,604,181</u>	<u>100</u>	<u>\$ 41,057,046</u>	<u>100</u>	<u>\$ 39,506,034</u>	<u>100</u>
	資產總計		<u>\$ 42,604,181</u>	<u>100</u>	<u>\$ 41,057,046</u>	<u>100</u>	<u>\$ 39,506,034</u>	<u>100</u>									

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

董事長：



經理人：



3

會計主管：



鄉林建設事業股份有限公司及其子公司
合併綜合損益表
民國113年及112年4月1日至6月30日
與113年及112年1月1日至6月30日

單位：新台幣仟元

代碼	項 目	附 註	113年4月至6月		112年4月至6月		113年1月至6月		112年1月至6月	
			金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	六.10、六.23、七及十四	\$ 196,547	100	\$ 343,328	100	\$ 366,735	100	\$ 2,688,714	100
5000	營業成本	六.7、六.16、六.28及七	(149,816)	(76)	(222,501)	(65)	(302,760)	(82)	(1,960,373)	(73)
5900	營業毛利		46,731	24	120,827	35	63,975	18	728,341	27
	營業費用	六.5、六.6、六.9、六.10、 六.16、六.28及七								
6100	推銷費用		(110,393)	(56)	(107,372)	(31)	(226,741)	(62)	(200,928)	(8)
6200	管理費用		(147,300)	(75)	(160,997)	(47)	(308,962)	(84)	(360,535)	(13)
6450	預期信用減損迴轉利益		(1,082)	(1)	(225)	-	589	-	5,305	-
6000	營業費用合計		(258,775)	(132)	(268,594)	(78)	(535,114)	(146)	(556,158)	(21)
6900	營業利益(損失)		(212,044)	(108)	(147,767)	(43)	(471,139)	(128)	172,183	6
	營業外收入及支出									
7100	利息收入	六.24及十四	22,275	11	20,314	6	44,861	12	38,302	1
7010	其他收入	六.25	5,195	3	60,361	18	12,572	3	75,748	3
7020	其他利益及損失	六.26	(52,604)	(27)	(182,564)	(53)	(64,421)	(17)	13,312	1
7050	財務成本	六.27及七	(328,787)	(167)	(228,342)	(67)	(530,831)	(145)	(395,181)	(15)
7000	營業外收入及支出合計		(353,921)	(180)	(330,231)	(96)	(537,819)	(147)	(267,819)	(10)
7900	稅前淨損		(565,965)	(288)	(477,998)	(139)	(1,008,958)	(275)	(95,636)	(4)
7950	所得稅利益(費用)	六.29	57,073	29	95,823	28	121,622	33	(2,737)	-
8200	本期淨損		(508,892)	(259)	(382,175)	(111)	(887,336)	(242)	(98,373)	(4)
	其他綜合(損)益淨額	六.29及六.30								
8310	不重分類至損益之項目：									
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量 之權益工具投資未實現損益		-	-	-	-	-	-	(9)	-
8349	與不重複分類之項目相關之所得稅		-	-	-	-	-	-	2	-
8360	後續可能重分類至損益之項目：									
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換 差額		107,511	54	(12,176)	(4)	400,924	109	(32,224)	(1)
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅		(20,596)	(10)	2,435	1	(76,891)	(21)	6,445	-
8300	其他綜合(損)益淨額		86,915	44	(9,741)	(3)	324,033	88	(25,786)	(1)
8500	本期綜合(損)益總額		\$ (421,977)	(215)	\$ (391,916)	(114)	\$ (563,303)	(154)	\$ (124,159)	(5)
8600	淨損歸屬於：									
8610	母公司業主		\$ (431,765)	(220)	\$ (335,792)	(98)	\$ (735,075)	(200)	\$ (6,749)	-
8620	非控制權益		(77,127)	(39)	(46,383)	(13)	(152,261)	(42)	(91,624)	(4)
	本期淨損		\$ (508,892)	(259)	\$ (382,175)	(111)	\$ (887,336)	(242)	\$ (98,373)	(4)
8700	綜合(損)益總額歸屬於：									
8710	母公司業主		\$ (349,384)	(178)	\$ (345,533)	(101)	\$ (427,513)	(117)	\$ (32,535)	(1)
8720	非控制權益		(72,593)	(37)	(46,383)	(13)	(135,790)	(37)	(91,624)	(4)
	本期綜合(損)益總額		\$ (421,977)	(215)	\$ (391,916)	(114)	\$ (563,303)	(154)	\$ (124,159)	(5)
	每股虧損(元)	六.31								
9750	基本每股虧損		\$ (0.44)		\$ (0.34)		\$ (0.75)		\$ (0.01)	
9850	稀釋每股虧損		\$ (0.44)		\$ (0.34)		\$ (0.75)		\$ (0.01)	

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

董事長：



經理人：



會計主管：



鄉林建設事業股份有限公司及其子公司
合併權益變動表

民國113年及112年1月1日至6月30日

單位：新台幣仟元

	歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益									
	保留盈餘					其他權益				
	普 通 股 股 本	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	累 積 盈 (虧)	國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兌 換 差 額	透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 未 實 現 損 益	總 計	非 控 制 權 益	權 益 總 額
民國112年1月1日餘額	\$ 9,775,892	\$ 20,351	\$ 1,305,280	\$ 1,457,140	\$ (1,628,395)	\$ (489,297)	\$ (593)	\$ 10,440,378	\$ 523,452	\$ 10,963,830
本期淨損	-	-	-	-	(6,749)	-	-	(6,749)	(91,624)	(98,373)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(25,779)	(7)	(25,786)	-	(25,786)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(6,749)	(25,779)	(7)	(32,535)	(91,624)	(124,159)
對子公司所有權權益變動	-	(1,537)	-	-	(53,844)	-	-	(55,381)	55,381	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,960)	(2,960)
民國112年6月30日餘額	<u>\$ 9,775,892</u>	<u>\$ 18,814</u>	<u>\$ 1,305,280</u>	<u>\$ 1,457,140</u>	<u>\$ (1,688,988)</u>	<u>\$ (515,076)</u>	<u>\$ (600)</u>	<u>\$ 10,352,462</u>	<u>\$ 484,249</u>	<u>\$ 10,836,711</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 9,775,892	\$ 13,755	\$ 1,305,280	\$ 1,457,140	\$ (1,877,505)	\$ (544,205)	\$ (600)	\$ 10,129,757	\$ 394,468	\$ 10,524,225
本期淨損	-	-	-	-	(735,075)	-	-	(735,075)	(152,261)	(887,336)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	307,562	-	307,562	16,471	324,033
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(735,075)	307,562	-	(427,513)	(135,790)	(563,303)
對子公司所有權權益變動	-	197	-	-	-	-	-	197	(197)	-
民國113年6月30日餘額	<u>\$ 9,775,892</u>	<u>\$ 13,952</u>	<u>\$ 1,305,280</u>	<u>\$ 1,457,140</u>	<u>\$ (2,612,580)</u>	<u>\$ (236,643)</u>	<u>\$ (600)</u>	<u>\$ 9,702,441</u>	<u>\$ 258,481</u>	<u>\$ 9,960,922</u>

(後附之附註係本合併財務報告之一部分)

董事長：



經理人：



會計主管：



鄉林建設事業股份有限公司及其子公司
合併現金流量表

民國113年及112年1月1日至6月30日

單位：新台幣仟元

項 目	113年1月至6月	112年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (1,008,958)	\$ (95,636)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	268,584	271,698
攤銷費用	16,250	22,752
預期信用減損迴轉利益	(589)	(5,305)
投資性不動產公允價值調整利益	(124,118)	(251,847)
利息費用	530,831	395,181
利息收入	(44,861)	(38,302)
長期遞延收入轉列收入數	(4,736)	(7,785)
處分不動產、廠房及設備損失	47	-
收益費損項目合計	641,408	386,392
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
應收票據	(97)	3,528
應收帳款	4,480	(10,193)
應收帳款－關係人	-	66
其他應收款	(14,786)	(59,776)
其他應收款－關係人	47,066	(40,588)
存貨	(329,783)	837,216
預付款項	(45,034)	(2,837)
其他流動資產	(9,337)	(25,543)
合約負債	288,854	(633,664)
應付票據	7,807	(18,153)
應付帳款	58,882	(101,520)
應付帳款－關係人	16,131	(1,170)
其他應付款	12,133	54,421
其他應付款－關係人	11,150	7,606
負債準備－流動	(119)	338
其他流動負債	4,129	(48,188)
淨確定福利負債	(158)	(159)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動數	51,318	(38,616)
營運產生之現金流(出)入	(316,232)	252,140
收取之利息	24,464	73,045
支付之利息	(171,720)	(197,899)
支付之所得稅	(5,589)	(7,542)
營業活動之淨現金流(出)入	(469,077)	119,744

接第7頁

(後 附 之 附 註 係 本 合 併 財 務 報 告 之 一 部 分)

董事長：



經理人：



會計主管：



鄉林建設事業股份有限公司及其子公司
合併現金流量表

民國113年及112年1月1日至6月30日

單位：新台幣仟元

項 目	113年1月至6月	112年1月至6月
承接第6頁		
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	\$ (5,243)	\$ (2,780)
存出保證金增加	(130,603)	(200,747)
其他金融資產（增加）減少	(81,707)	73,559
投資活動之淨現金流出	(217,553)	(129,968)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	74,970	(22,586)
應付短期票券減少	(5,000)	(5,000)
償還公司債	-	(118,750)
舉借（償還）長期借款	369,177	(434,116)
發行特別股	-	1,000,000
存入保證金增加	1,368	1,945
其他應付款－關係人增加(減少)	183,064	(262,557)
租賃本金償還	(2,403)	(2,792)
籌資活動之淨現金流入	621,176	156,144
匯率變動對現金及約當現金之影響	(23,810)	416,591
本期現金及約當現金(減少)增加數	(89,264)	562,511
期初現金及約當現金餘額	363,635	480,056
期末現金及約當現金餘額	\$ 274,371	\$ 1,042,567

（後附之附註係本合併財務報告之一部分）

董事長：



經理人：



會計主管：



鄉林建設事業股份有限公司及其子公司

合併財務報告附註

民國113年及112年1月1日至6月30日

(金額除特別註明者外，均以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

鄉林建設事業股份有限公司（以下簡稱「本公司」）於民國79年5月29日奉經濟部核准設立，註冊地址為臺中市西區臺灣大道二段408號。本公司及本公司之子公司（以下簡稱「本集團」）主要經營業務為從事委託營造廠興建國民住宅、商業大樓出租或出售，請參閱附註四.3(2)之說明。

本公司股份自民國85年11月27日公開發行，於民國90年6月19日起於財團法人中華民國櫃檯買賣中心掛牌買賣，又於民國94年1月31日轉於台灣證券交易所掛牌交易。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國113年8月9日經董事會通過發佈。

三、新發佈及修訂準則及解釋之適用

1.已採用金融監督管理委員會（以下簡稱「金管會」）認可並發佈生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（以下簡稱「IFRSs」）之影響：

下表彙列金管會認可之民國113年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發佈／修正／修訂準則及解釋	IASB發佈之生效日
IFRS 16之修正「售後租回中之租賃負債」	2024年1月1日(註)
IAS 1之修正「負債分類為流動或非流動」	2024年1月1日(註)
IAS 1之修正「具合約條款之非流動負債」	2024年1月1日(註)
IAS 7及IFRS 7之修正「供應商融資安排」	2024年1月1日(註)

註：於2024年1月1日以後開始之年度報導期間適用此項修正。

本集團經評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效並無重大影響。

2.尚未採用經金管會認可之新發佈、修正後國際財務報導準則之影響：無。

3.國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響：

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日
IFRS 9及IFRS 7之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	2026年1月1日
IFRS 10及IAS 28之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2023年1月1日
IFRS 17「保險合約」之修正	2023年1月1日
IFRS 17之修正「初次適用IFRS 17及IFRS 9-比較資訊」	2023年1月1日
IFRS 18「財務報表之表達與揭露」	2027年1月1日
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」	2027年1月1日
IAS 21之修正「缺乏可兌換性」	2025年1月1日

截至本合併財務報告發布日止，本集團仍持續評估上述準則及解釋對本集團財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

編制本財務報告所採用之主要會計政策說明如下，餘與民國112年度合併財務報告附註四相同。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

1.遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可並發佈生效之國際會計準則第34號「期中財務報導」編製。本合併財務報告應併同民國112年度合併財務報告閱讀。

2.編製基礎

(1)除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：

- (a)按公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產（包括衍生工具）。
- (b)按公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
- (c)後續衡量採公允價值模式之投資性不動產。
- (d)按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。

(2)編製符合金管會認可之IFRSs之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本集團的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

3. 合併基礎

(1) 合併財務報告編製原則

- (a) 本集團將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受本集團控制之個體（包括結構型個體），當本集團暴露於來自對該個體參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本集團即控制該個體。子公司自本集團取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (b) 集團內公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本集團採用之政策一致。
- (c) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。
- (d) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列為權益。
- (e) 當集團喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本集團若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

(2)列入合併財務報告之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	主要營業項目	持股或出資比例			說明
			113.6.30	112.12.31	112.6.30	
本公司	太裕營造股份有限公司 (太裕營造)	建築與土木工程	92.70%	92.70%	92.70%	
本公司	Headway Investment Ltd. (Headway)	投資	66.67%	66.67%	66.67%	註1
本公司	百皇投資有限公司 (百皇投資)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	註1
本公司	鼎林國際企業股份有限公司 (鼎林國際企業)	住宅及大樓 開發租售	51.00%	51.00%	51.00%	註1
本公司	168 Investment Ltd. (168)	投資	95.59%	95.59%	95.59%	
本公司	Quantum Investment Ltd. (Quantum)	投資	85.38%	85.38%	84.65%	註1、註4
本公司	Diamond Overseas Co., Ltd. (Diamond)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	註1
本公司	Fast Growth Limited (Fast)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	
太裕營造	Worldwide Overseas Corp. (Worldwide)	工程顧問	100.00%	100.00%	100.00%	註1
百皇投資	鼎林國際企業股份有限公司 (鼎林國際企業)	住宅及大樓 開發租售	49.00%	49.00%	49.00%	註1
Headway	Gold Square Investment Ltd. (Gold Square)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	註1
Headway	青島鄉都投資有限公司 (青島鄉都投資)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	註1
168	南京鼎正置業有限公司 (南京鼎正置業)	興建酒店及 房地產開發	100.00%	100.00%	100.00%	
Quantum	Billion Capital Holding Co., Ltd. (Billion)	投資	100.00%	100.00%	100.00%	註1
Billion	成都淳雅企業管理有限公司 (成都淳雅企業)	企業管理服務	100.00%	100.00%	100.00%	註1、註2
Fast	紀昇有限公司 (紀昇)	投資	81.21%	81.21%	81.21%	註3
南京鼎正置業	南京鼎正酒店有限公司 (南京鼎正酒店)	酒店經營及管理	100.00%	100.00%	100.00%	
成都淳雅企業	成都鼎康置業有限公司 (成都鼎康置業)	房地產開發	100.00%	100.00%	100.00%	註2
紀昇	青島鼎林國際商業管理有限公司 (青島鼎林國際)	酒店經營及管理	79.94%	79.94%	79.94%	
青島鼎林國際	青島鼎林酒店有限公司 (青島鼎林酒店)	酒店經營及管理	100.00%	100.00%	100.00%	

註1：係非重要子公司，民國113年及112年6月30日財務報表未經會計師核閱。

註2：民國110年9月21日本集團之子公司成都淳雅企業與嘉興悅榮企業管理合夥企業(有限合夥)及其有關企業簽訂股權融資合約，雖對成都鼎康置業之直接及間接持股未達50%，然而實質上本集團仍可主導成都鼎康置業營運活動，對其參與之變動報酬享有權利且有能力影響該報酬，故擬依IFRS10之判斷指引且併同考量IFRS10：B18、B19及B20所述指標之特別因素，將成都鼎康置業繼續納入合併報告中。

註3：紀昇於民國112年6月27日經董事會決議現金增資美金6,534仟元，增資基準日為民國112年6月30日，Fast對其持股比例增加至81.21%。

註4：Quantum於民國113年6月26日經董事會決議現金增資，增資金額為美金28仟元，增資基準日為民國113年6月30日，本公司對其持股比例增加至85.3828%。

Quantum於民國112年9月23日及12月18日經董事會決議現金增資，增資金額分別為美金2,571仟元及美金686仟元，增資基準日分別為民國112年9月30日及12月29日，本公司對其持股比例增加至85.3764%。

(3)未列入合併財務報告之子公司：無。

(4)子公司會計期間不同之調整及處理方式：無。

(5)重大限制：

截至民國113年6月30日止，現金及銀行存款108,346仟元存在中國，係為當地項目開發使用，受當地外匯管制，此等外匯管制限制將資金匯出中國境外(透過正常股利則除外)。

(6)子公司持有母公司發行證券之內容：無。

(7)具重大非控制權益之子公司資訊：

子公司名稱	非控制權益					
	113.6.30		112.12.31		112.6.30	
	持股比率	金額	持股比率	金額	持股比率	金額
紀 昇	18.79%	\$ (300,390)	18.79%	\$ (174,521)	18.79%	\$ (94,425)

(a)上列子公司主要營業場所及公司註冊之國家資訊，請參閱附註十三.2。

(b)彙總性財務資訊如下：

A.資產負債表：

	Fast及其子公司		
	113.6.30	112.12.31	112.6.30
流動資產	\$ 3,558,166	\$ 5,300,336	\$ 3,995,283
非流動資產	5,358,775	6,080,603	6,379,903
流動負債	(3,128,469)	(4,260,923)	(4,763,560)
非流動負債	(4,080,480)	(5,157,535)	(3,462,448)
權 益	\$ <u>1,707,992</u>	\$ <u>1,962,481</u>	\$ <u>2,149,178</u>

B.綜合損益表：

	Fast及其子公司	
	113年1月至6月	112年1月至6月
收入	\$ <u>120,332</u>	\$ <u>208,935</u>
本期淨損	\$ (398,775)	\$ (239,012)
其他綜合損益（稅後淨額）	<u>121,936</u>	<u>16,332</u>
本期綜合損益總額	\$ <u>(276,839)</u>	\$ <u>(222,680)</u>
淨利歸屬於非控制權益	\$ <u>(125,864)</u>	\$ <u>(57,940)</u>
綜合損益總額歸屬於非控制權益	\$ <u>(125,864)</u>	\$ <u>(57,940)</u>
支付予非控制權益股利	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>

C.現金流量表：

	Fast及其子公司	
	113年1月至6月	112年1月至6月
營業活動之淨現金流出	\$ (140,007)	\$ (14,000)
投資活動之淨現金流入(出)	59,327	(124,316)
籌資活動之淨現金流入	61,497	190,606
匯率變動對現金及約當現金之影響	<u>35,828</u>	<u>(12,435)</u>
本期現金及約當現金增加數	16,645	39,855
期初現金及約當現金餘額	<u>93,836</u>	<u>28,326</u>
期末現金及約當現金餘額	\$ <u>110,481</u>	\$ <u>68,181</u>

4. 退職後福利

期中期間之退休金成本係採用前一財務年度結束日依精算決定之退休金成本率，以年初至當期期末為基礎計算，並針對本期之重大市場波動及重大計畫修正、清償或其他重大一次性事項加以調整。

5. 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。期中期間因稅法修正發生之稅率變動影響係與產生租稅後果之交易本身會計處理原則一致，於發生當期一次認列。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。管理階層所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。

本集團編製合併財務報告時，所作之重大判斷、重大會計估計及假設不確定性之主要來源，與民國112年度合併財務報告附註五一一致。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

項 目	113.6.30	112.12.31	112.6.30
庫存現金及零用金	\$ 8,832	\$ 7,408	\$ 8,299
銀行存款	265,539	356,227	1,034,268
	<u>\$ 274,371</u>	<u>\$ 363,635</u>	<u>\$ 1,042,567</u>

(1) 本集團往來之金融機構信用品質良好，且本集團與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。

(2) 本集團未有將現金及約當現金提供質押之情形。

2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
非衍生金融資產			
開放型基金	\$ 3,245	\$ 3,071	\$ 3,114

(1) 本集團未有將透過損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。

(2) 相關公允價值之評估方式請詳附註六.33。

3. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
權益工具			
國內非上市櫃公司股票	\$ 750	\$ 750	\$ 750
評價調整	(750)	(750)	(750)
	\$ -	\$ -	\$ -

(1) 本集團依中長期策略目的投資國內非上市櫃公司拉魯網路科技股份有限公司普通股，並預期透過長期投資獲利。本集團管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

(2) 本集團未有將透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產提供質押之情形。

(3) 相關公允價值之評估方式請詳附註六.33。

4. 應收票據淨額

項 目	113.6.30	112.12.31	112.6.30
應收票據	\$ 97	\$ -	\$ 50
減：備抵損失	-	-	-
應收票據淨額	\$ 97	\$ -	\$ 50

本集團未有將應收票據提供質押之情形。

5. 應收帳款淨額

項 目	113.6.30	112.12.31	112.6.30
應收帳款	\$ 45,602	\$ 51,191	\$ 52,751
減：備抵損失	(25,592)	(27,247)	(27,229)
應收帳款淨額	\$ 20,010	\$ 23,944	\$ 25,522

(1) 本集團之應收帳款，平均授信期間為30天至45天，係依據交易對手之產業特性、營業規模及獲利狀況所訂定之授信標準。

(2) 本集團未有將應收帳款提供質押之情形。

(3)本集團採用簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收票據及應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務及產經狀況，並同時考量總體經濟及產業展望以調整歷史及現時資訊所建立之損失率。

本集團之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。本集團依準備矩陣衡量應收帳款之備抵損失如下：

113.6.30				
帳齡區間	加權平均 預期信用損失率	總帳面金額	備抵損失（存續期 間預期信用損失）	攤銷後成本
未逾期	-	\$ 397	\$ -	\$ 397
逾期1~30天	-	11,019	-	11,019
逾期31~180天	-	4,273	-	4,273
逾期181~365天	-	895	-	895
逾期365天以上	87.90%	29,115	(25,592)	3,523
		<u>\$ 45,699</u>	<u>\$ (25,592)</u>	<u>\$ 20,107</u>

112.12.31				
帳齡區間	加權平均 預期信用損失率	總帳面金額	備抵損失（存續期 間預期信用損失）	攤銷後成本
未逾期	-	\$ -	\$ -	\$ -
逾期1~30天	-	12,484	-	12,484
逾期31~180天	-	9,140	-	9,140
逾期181~365天	88.54%	1,938	(1,716)	222
逾期365天以上	92.41%	27,629	(25,531)	2,098
		<u>\$ 51,191</u>	<u>\$ (27,247)</u>	<u>\$ 23,944</u>

112.6.30				
帳齡區間	加權平均 預期信用損失率	總帳面金額	備抵損失（存續期 間預期信用損失）	攤銷後成本
未逾期	-	\$ 327	\$ -	\$ 327
逾期1~30天	-	16,547	-	16,547
逾期31~180天	9.97%	6,207	(619)	5,588
逾期181~365天	-	-	-	-
逾期365天以上	89.54%	29,720	(26,610)	3,110
		<u>\$ 52,801</u>	<u>\$ (27,229)</u>	<u>\$ 25,572</u>

(4)應收帳款備抵損失變動如下：

	113年1月至6月	112年1月至6月
期初餘額	\$ 27,247	\$ 32,766
減損損失迴轉	(589)	(5,489)
無法收回沖銷	(1,109)	-
外幣換算差額	43	(48)
期末餘額	<u>\$ 25,592</u>	<u>\$ 27,229</u>

本集團對該等應收帳款並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

6. 其他應收款

項 目	113.6.30	112.12.31	112.6.30
應收收益	\$ 226,014	\$ 179,851	\$ 72,364
其他應收款－資金貸與	268,511	263,177	333,174
其他應收款－其他	29,439	20,056	22,003
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 523,964</u>	<u>\$ 463,084</u>	<u>\$ 427,541</u>

其他應收款備抵損失變動如下：

	113年1月至6月	112年1月至6月
期初餘額	\$ -	\$ -
減損損失提列	-	184
無法收回沖銷	-	(179)
外幣換算差額	-	(5)
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

7. 存貨及銷貨成本

項 目	113.6.30	112.12.31	112.6.30
待售房地	\$ 2,169,346	\$ 2,305,399	\$ 2,651,152
營建用地	1,526,671	1,514,095	874,638
在建房地	1,485,101	1,172,363	899,132
其他在建費用	14,187,331	13,519,165	13,500,048
預付土地款	108,794	94,277	259,174
商品存貨	<u>13,497</u>	<u>14,523</u>	<u>16,823</u>
	<u>\$ 19,490,740</u>	<u>\$ 18,619,822</u>	<u>\$ 18,200,967</u>

(1) 主要存貨明細

(a) 待售房地

工程名稱	113.6.30	112.12.31	112.6.30
鄉林士林官邸	\$ 1,407,868	\$ 1,543,921	\$ 1,838,131
鄉林美術館	761,478	761,478	761,478
鄉林玉川	-	-	41,359
鄉林恆美	-	-	10,184
	<u>\$ 2,169,346</u>	<u>\$ 2,305,399</u>	<u>\$ 2,651,152</u>

(b)營建用地

項 目	113.6.30	112.12.31	112.6.30
彰化員林惠農段	\$ 517,572	\$ 517,572	\$ 517,572
雲林縣斗六海豐崙段	432,595	426,681	-
台北市萬華區華中段	295,641	295,479	293,153
台北市中山區德惠段B	248,108	241,608	31,158
台北市中山區德惠段A	32,755	32,755	32,755
	<u>\$ 1,526,671</u>	<u>\$ 1,514,095</u>	<u>\$ 874,638</u>

(c)在建房地

工程名稱	預計完工日	113.6.30	112.12.31	112.6.30
鄉林圓頂	113年	\$ 968,360	\$ 707,195	\$ 492,422
鄉林中山賦	116年	71,738	52,200	19,991
鄉林●雲峰	115年	41,591	26,234	-
容積移轉		403,412	386,634	386,719
		<u>\$ 1,485,101</u>	<u>\$ 1,172,263</u>	<u>\$ 899,132</u>

(d)其他在建費用

項 目	113.6.30	112.12.31	112.6.30
成都工程案	\$ 12,303,412	\$ 11,623,395	\$ 11,153,509
南京工程案	1,737,782	1,751,411	2,163,648
青島工程案	66,644	64,866	97,452
預付實品屋	79,493	79,493	79,493
鄉林山海匯公設修繕	-	-	5,946
	<u>\$ 14,187,331</u>	<u>\$ 13,519,165</u>	<u>\$ 13,500,048</u>

係本集團分別於南京、青島及成都興建飯店商場、辦公室、酒店式公寓及房地產開發，所投入之相關興建費用之裝修工程款。

(e)預付土地款

項 目	113.6.30	112.12.31	112.6.30
台北市中山區德惠路段B	\$ 42,503	\$ 29,641	\$ 112,522
雲林縣斗六海豐崙段	-	-	84,827
台北市中山區農安街	37,459	37,459	37,459
台北市大安區龍泉段	24,366	24,366	24,366
新北市新莊區鴻福段	3,379	1,724	-
台北市萬華區華中段	1,087	1,087	-
	<u>\$ 108,794</u>	<u>\$ 94,277</u>	<u>\$ 259,174</u>

(2)當期認列為銷貨成本之存貨相關損益如下：

項 目	113年4月至6月	112年4月至6月
出售房地成本	\$ 30,194	\$ 99,337
酒店成本	117,961	120,986
工程成本	887	1,515
其他營業成本	774	663
	<u>\$ 149,816</u>	<u>\$ 222,501</u>

項 目	113年1月至6月	112年1月至6月
出售房地成本	\$ 67,328	\$ 1,721,330
酒店成本	231,138	235,482
工程成本	2,016	2,872
其他營業成本	2,278	689
	<u>\$ 302,760</u>	<u>\$ 1,960,373</u>

(3)本公司於民國113年及112年4月至6月與113年及112年1月至6月依鄰近區域之實價登錄市價及鑑價報告評估結果，因存貨淨變現價值回升而認列存貨跌價回升利益金額皆為0仟元。

(4)民國113年及112年4月至6月與113年及112年1月至6月存貨之利息資本化金額，請詳附註六.27。

(5)本集團將存貨提供擔保借款情形請詳附註八。

8.不動產、廠房及設備

項 目	113.6.30	112.12.31	112.6.30
土 地	\$ 319,503	\$ 319,503	\$ 319,503
房屋及建築物	7,966,035	7,766,217	7,689,921
其他設備	1,673,247	1,626,346	1,597,699
未完工程	<u>3,164,701</u>	<u>3,078,991</u>	<u>3,043,265</u>
成本合計	13,123,486	12,791,057	12,650,388
減：累計折舊	(3,194,334)	(2,880,021)	(2,622,330)
累計減損	<u>(8,495)</u>	<u>(8,495)</u>	<u>(8,495)</u>
淨 額	<u>\$ 9,920,657</u>	<u>\$ 9,902,541</u>	<u>\$ 10,019,563</u>

成 本	土 地	房屋及建築物	其他設備	未完工程	合 計
113.1.1餘額	\$ 319,503	\$ 7,766,217	\$ 1,626,346	\$ 3,078,991	\$ 12,791,057
增 添	-	-	3,933	1,310	5,243
處 分	-	-	(108)	-	(108)
外幣兌換差額之影響	-	199,818	43,076	84,400	327,294
113.6.30餘額	<u>\$ 319,503</u>	<u>\$ 7,966,035</u>	<u>\$ 1,673,247</u>	<u>\$ 3,164,701</u>	<u>\$ 13,123,486</u>

累計折舊及減損

113.1.1餘額	\$ 8,495	\$ 2,012,875	\$ 867,146	-	\$ 2,888,516
折舊費用	-	143,291	93,420	-	236,711
處 分	-	-	(61)	-	(61)
外幣兌換差額之影響	-	54,218	23,445	-	77,663
113.6.30餘額	<u>\$ 8,495</u>	<u>\$ 2,210,384</u>	<u>\$ 983,950</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,202,829</u>

成 本	土 地	房屋及建築物	其他設備	未完工程	合 計
112.1.1餘額	\$ 319,503	\$ 7,900,729	\$ 1,641,666	\$ 3,130,880	\$ 12,992,778
增 添	-	-	1,493	1,287	2,780
外幣兌換差額之影響	-	(210,808)	(45,460)	(88,902)	(345,170)
112.6.30餘額	<u>\$ 319,503</u>	<u>\$ 7,689,921</u>	<u>\$ 1,597,699</u>	<u>\$ 3,043,265</u>	<u>\$ 12,650,388</u>

累計折舊及減損

112.1.1餘額	\$ 8,495	\$ 1,759,789	\$ 696,575	-	\$ 2,464,859
折舊費用	-	144,597	94,977	-	239,574
外幣兌換差額之影響	-	(52,146)	(21,462)	-	(73,608)
112.6.30餘額	<u>\$ 8,495</u>	<u>\$ 1,852,240</u>	<u>\$ 770,090</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,630,825</u>

(1)本集團不動產、廠房及設備無利息資本化之情事。

(2)本集團將自用之不動產、廠房及設備提供擔保之資訊，請詳附註八之說明。

9.租賃協議

(1)使用權資產

項 目	113.6.30	112.12.31	112.6.30
土 地	\$ 1,394,507	\$ 1,357,301	\$ 1,343,095
建 築 物	16,788	16,788	16,913
運輸設備	<u>5,463</u>	<u>5,402</u>	<u>5,379</u>
成本合計	1,416,758	1,379,491	1,365,387
減：累計折舊	<u>(371,689)</u>	<u>(330,575)</u>	<u>(312,922)</u>
淨 額	<u>\$ 1,045,069</u>	<u>\$ 1,048,916</u>	<u>\$ 1,052,465</u>

成 本	土 地	建 築 物	運輸設備	合 計
113.1.1餘額	\$ 1,357,301	\$ 16,788	\$ 5,402	\$ 1,379,491
外幣兌換差額之影響	37,206	-	61	37,267
113.6.30餘額	<u>\$ 1,394,507</u>	<u>\$ 16,788</u>	<u>\$ 5,463</u>	<u>\$ 1,416,758</u>

累計折舊				
113.1.1餘額	\$ 326,936	\$ -	\$ 3,639	\$ 330,575
折舊費用	29,401	1,679	793	31,873
外幣兌換差額之影響	9,187	-	54	9,241
113.6.30餘額	<u>\$ 365,524</u>	<u>\$ 1,679</u>	<u>\$ 4,486</u>	<u>\$ 371,689</u>

成 本	土 地	建 築 物	運輸設備	合 計
112.1.1餘額	\$ 1,382,347	\$ 16,913	\$ 5,791	\$ 1,405,051
處 分	-	-	(348)	(348)
外幣兌換差額之影響	(39,252)	-	(64)	(39,316)
112.6.30餘額	<u>\$ 1,343,095</u>	<u>\$ 16,913</u>	<u>\$ 5,379</u>	<u>\$ 1,365,387</u>

累計折舊				
112.1.1餘額	\$ 274,234	\$ 13,531	\$ 2,054	\$ 289,819
折舊費用	29,377	1,691	1,056	32,124
處 分	-	-	(348)	(348)
外幣兌換差額之影響	(8,630)	-	(43)	(8,673)
112.6.30餘額	<u>\$ 294,981</u>	<u>\$ 15,222</u>	<u>\$ 2,719</u>	<u>\$ 312,922</u>

(a)本集團之使用權資產於民國113年及112年1月至6月並未發生重大轉租之情形。

(b)本集團以使用權資產提供擔保之資訊請詳附註八之說明。

(2)租賃負債

項 目	113.6.30	112.12.31	112.6.30
租賃負債帳面金額			
流 動	\$ 4,109	\$ 4,229	\$ 2,844
非流動	12,086	14,359	1,654
	<u>\$ 16,195</u>	<u>\$ 18,588</u>	<u>\$ 4,498</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
建 築 物	3.06%	3.06%	2.80%
其他設備	2.57%~9.00%	2.57%~11.50%	2.57%~11.50%

有關租賃負債之到期分析，請參閱附註六.34之說明。

(3)其他租賃資訊

本期之租賃相關費用資訊如下：

	113年4月至6月	112年4月至6月
短期租賃費用	\$ 7,009	\$ 3,183
低價值資產租賃費用	\$ 402	\$ 297
租賃之現金流出總額(註)	\$ 8,552	\$ 4,841

	113年1月至6月	112年1月至6月
短期租賃費用	\$ 13,299	\$ 7,007
低價值資產租賃費用	\$ 803	\$ 590
租賃之現金流出總額(註)	\$ 16,505	\$ 10,389

(註)：係包括本期租賃負債本金支付數。

10.投資性不動產

	113年1月至6月		
	土 地	建築物	合 計
113.1.1餘額	\$ 1,231,560	\$ 1,324,122	\$ 2,555,682
自待售房地轉入數	63,671	70,159	133,830
公允價值調整	60,144	63,974	124,118
113.6.30餘額	\$ 1,355,375	\$ 1,458,255	\$ 2,813,630

	112年1月至6月		
	土 地	建築物	合 計
112.1.1餘額	\$ 716,252	\$ 766,434	\$ 1,482,686
自待售房地轉入數	129,249	142,421	271,670
公允價值調整	122,039	129,808	251,847
112.6.30餘額	\$ 967,540	\$ 1,038,663	\$ 2,006,203

(1)投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	113年4月至6月	112年4月至6月
投資性不動產之租金收入	\$ 10,978	\$ 7,806
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	\$ 1,301	\$ 1,278

	113年1月至6月	112年1月至6月
投資性不動產之租金收入	\$ 20,727	\$ 13,903
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	\$ 2,141	\$ 1,436

(2)投資性不動產公允價值基礎

本集團持有之投資性不動產於民國113年6月30日、112年12月31日、112年6月30日之公允價值屬第三等級公允價值，係依獨立評價專家之評價結果，該評價係採用收益法之折現現金流量分析法，其主要假設及相關說明如下：

- (a)本集團投資性不動產係依據證券發行人財務報告編製準則規定辦理，截至民國113年6月30日、112年12月31日、112年6月30日止帳列投資性不動產公允價值如下：

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
委外估價	\$ <u>2,813,630</u>	\$ <u>2,555,682</u>	\$ <u>2,006,203</u>

上述投資性不動產公允價值係委任中鼎不動產估價師事務所估價師簡武池估價而來，該等估價師依「不動產估價技術規則」進行公允價值之估價，其估價日期為民國112年及111年12月31日。本集團已洽估價師檢視原估價報告之有效性，認為前述投資性不動產之公允價值資訊分別於民國113年及112年6月30日仍屬有效。

- (b)使用收益法之折現現金流量分析法，即以鄰近市場案例或勘估標的收益之租金，比較其與勘估標的之差異，考量勘估標的本身條件、規劃用途、近鄰或類似地區不動產之租金、空置損失及年租金成長率等，經比較調整後求取勘估標的收益法試算租金後，以折現現金流量分析方式，即以勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法，其評估價值過程符合「證券發行人財務報告編製準則」規定，其分析、判斷及結論應可被支持。相關資訊彙總如下：

	113年6月30日	
	辦公室、店面 (元/坪/月)	車位 (元/位/月)
本案推估租金	\$514~\$2,090	\$2,000~\$4,000
當地租金及市場相似標的租行情	與推估租金相當	與推估租金相當
出租率	91.67%~94.44%	
租金成長率	0.1%~1.0%	
	112年12月31日	
	辦公室、店面 (元/坪/月)	車位 (元/位/月)
本案推估租金	\$514~\$2,090	\$2,000~\$4,000
當地租金及市場相似標的租行情	與推估租金相當	與推估租金相當
出租率	91.67%~94.44%	
租金成長率	0.1%~1.0%	

	112年6月30日	
	辦公室、店面 (元/坪/月)	車位 (元/位/月)
本案推估租金	\$514~\$1,520	\$2,000~\$4,000
當地租金及市場相似標的租行情	與推估租金相當	與推估租金相當
出租率	91.67%~95.83%	
租金成長率	0.1%~1.0%	

(c)未來現金流出係為相關租金、權利金、營運權利金、物業管理費、水電費、推廣成本等必要與租賃直接相關之支出及與營業相關之必要營業費用(如修繕費、稅費、保險費及資本支出等)，其未來之變動狀態所使用之變動比率係與設算租金收入所使用之租金增長率一致。

(d)折現率區間請詳下表，係採中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼。另風險溢酬則以銀行定存利率、政府公債利率或不動產投資之風險貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
折現率	2.49%~3.35%	2.49%~3.35%	3.38%~3.58%

(3)投資性不動產公允價值資訊請詳附註六.33。

(4)本集團以投資性不動產提供擔保之資訊請詳附註八之說明。

11.短期借款

項 目	113.6.30	112.12.31	112.6.30
抵押借款	\$ 318,796	\$ 297,562	\$ 291,062
信用借款	190,038	136,302	68,508
	<u>\$ 508,834</u>	<u>\$ 433,864</u>	<u>\$ 359,570</u>
利率區間	<u>2.92%~18.00%</u>	<u>3.20%~14.50%</u>	<u>1.00%~14.50%</u>

本集團提供資產作為短期借款之擔保情形，請參閱附註八說明。

12.應付短期票券

保證機構	113.6.30	112.12.31	112.6.30
國際票券金融(股)公司	\$ 3,300,000	\$ 3,300,000	\$ 1,953,000
兆豐票券金融(股)公司	80,000	80,000	80,000
中華票券金融(股)公司	57,400	62,400	62,400
小 計	3,437,400	3,442,400	2,095,400
減：應付短期票券折價	(5,450)	(5,841)	(2,893)
淨 額	<u>\$ 3,431,950</u>	<u>\$ 3,436,559</u>	<u>\$ 2,092,507</u>
利率區間	<u>1.83%~3.78%</u>	<u>3.36%~3.62%</u>	<u>1.57%~3.72%</u>

本集團提供資產作為借款之擔保情形，請詳附註八說明。

13. 應付公司債

項 目	113.6.30	112.12.31	112.6.30
應付公司債—有擔保	\$ -	\$ -	\$ 1,038,499
減：一年內到期公司債	-	-	(1,038,499)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(1) 本集團發行有擔保普通公司債資訊如下：

項 目	民國109年第一次有擔保普通公司債
1. 發行總額	發行總額為新台幣壹拾參億元整，依發行條件之不同分為甲、乙二券，甲券發行金額為玖億伍仟萬元整、乙券發行金額為參億伍仟萬元整。
2. 票面金額	新台幣壹佰萬元整。
3. 發行價格	各券於發行日依票面金額十足發行。
4. 發行期限	各券發行期限均為三年期，自民國109年11月23日發行，至民國112年11月23日到期。
5. 票面利率	各券票面利率均為固定年利率0.85%。
6. 還本方式	甲券自發行日起屆滿第24個月、第27個月、第30個月、第33個月、第36個月分別還本5%、5%、7.5%、7.5%、75%。乙券自發行日起屆滿三年到期一次還本。
7. 計付息方式	甲券自發行日起依票面利率，第一年及第二年單利計付息一次，第24個月(不含)起每三個月計付息一次，利息計算方式為依票面利率及實際持有本公司債面額，按實際持有天數，單利計、付息一次。乙券自發行日起依票面利率，每年單利計付息乙次。每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本利息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，順延日數不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付遲延利息。
8. 贖回權	本公司得於本公司債發行屆滿三個月之日起行使本公司債之贖回權，每次贖回金額應以新台幣壹佰萬元之倍數計算，債權人不得拒絕。本公司於贖回日前7個營業日之前得擇期公告行使贖回權，同時以其他適當方式通知本公司債債權人，按債券面額加計實際持有期間之應付利息，贖回本公司債。
9. 擔保方式	各券委由安泰商業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

(2) 本集團提供資產作為公司債之擔保情形，請詳附註八說明。

14. 長期借款

項 目	113.6.30	112.12.31	112.6.30
擔保借款	\$ 12,295,459	\$ 11,678,749	\$ 10,843,327
非金融機構擔保借款	4,281,741	4,167,503	4,123,884
	16,577,200	15,846,252	14,967,211
減：一年內到期	(5,601,959)	(4,626,637)	(3,106,245)
	\$ 10,975,241	\$ 11,219,615	\$ 11,860,966
利率區間	1.00%~11.50%	1.00%~11.50%	1.00%~11.50%

本集團提供資產作為借款之擔保情形，請詳附註八說明。

15. 長期遞延收入

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
遞延收入－政府補助	\$ 224,207	\$ 222,870	\$ 227,824

本集團係於民國99年收到人民幣157,719仟元政府補助額，相關用途從事酒店興建及房地產開發，該補助認列於遞延收入，該建案已於民國108年興建完成，並於房地之出售及酒店建物之耐用年限內攤銷時轉列收入。

16. 退休金

(1) 確定提撥計畫

(a)自民國94年7月1日起，本公司及國內子公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司及國內子公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。

(b)民國113年及112年4月至6月與113年及112年1月至6月，本公司及國內子公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為2,056仟元、1,827仟元、4,090仟元及3,629仟元。

(c)本公司之大陸子公司按中華人民共和國政府規定之養老保險制度每月依當地員工薪資總額之一定比率提撥養老保險金。每位員工之退休金由政府管理統籌安排，該公司除按月提撥外，退職員工退休金由中國政府有關部門統籌支付。民國113年及112年4月至6月與113年及112年1月至6月，依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為6,211仟元、6,044仟元、12,653仟元及12,434仟元。

(2)確定福利計畫

(a)本公司及國內子公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國94年7月1日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前6個月之平均薪資計算，15年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過15年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以45個基數為限。本公司及國內子公司按月就薪資總額2%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司及國內子公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司及國內子公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

(b)民國113年及112年4月至6月與113年及112年1月至6月，本集團依上述退休金辦法認列之退休金成本分別為66仟元、43仟元、75仟元及85仟元。

17.特別股負債

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
私募特別股	\$ <u><u>1,000,000</u></u>	\$ <u><u>1,000,000</u></u>	\$ <u><u>1,000,000</u></u>

本公司於民國112年5月22日經股東臨時會決議以私募方式辦理現金增資發行特別股，發行總股數以不超過200,000仟股為上限，每股面額10元，自股東會決議私募案之日起一年內分二次辦理。

本公司於民國112年5月30日經董事會通過112年第一次私募特別股現金增資發行新股，私募對象為民國112年第一次股東臨時會決議通過之應募人及符合證券交易法第43條之6及原財政部證期會91年6月13日(91)台財證一字第0910003455號令規定之特定人，私募股數為100,000仟股，每股私募價格10元，私募總金額1,000,000仟元，增資基準日為民國112年6月13日。此項增資業經金融監督管理委員會核准，相關法定登記程序已辦理完竣。

上述特別股之重要權利義務如下：

- (1)本公司年度決算如有盈餘，除依法完納稅捐外，應先彌補以往年度虧損並依法提列法定盈餘公積，再依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積，如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，得優先分派特別股之當年度及累積未分配之股息。
- (2)本特別股股息為年利率7%，按每股發行價格計算，股息得每年以現金一次發放，於每年股東常會承認財務報告及盈餘分派議案後，由董事會訂定特別股分配股息之除息基準日，據以支付應發放及累積未分派之股息；各年度股息自發行日起算，按當年度實際發行日計算。

- (3)本公司對特別股的股息分派具自主裁量權，倘因本公司年度決算無盈餘或盈餘不足分派特別股股息，或基於其他必要之考量，得經董事會決議不分派特別股股息，不構成違約事由，特別股股東不得異議。特別股為累積型，其決議不分派或分派不足額之股息，累積於以後有盈餘年度遞延償付。
- (4)本特別股股東除領取股息外，不得參加普通股關於盈餘及資本公積為現金及撥充資本之分派。
- (5)本特別股不得轉換成普通股。
- (6)本特別股股東分派本公司剩餘財產之順序優先於普通股股東，且與本公司所發行之各種特別股股東之受償順序相同，均次於一般債權人，但以不超過分派當時已發行在外特別股份按發行價格計算之數額為限。
- (7)本特別股於普通股股東會無表決權及選舉權，但於特別股股東會或涉及特別股股東權利義務事項之股東會有表決權。
- (8)本特別股無到期日，特別股股東不得要求本公司收回其所持有之特別股之權利。自發行日起屆滿一年之次日起，本公司得依發行價格及相關發行辦法以現金收回或其他法令許可之方式收回全部或一部份之特別股。若屆期本公司因客觀因素或不可抗力之情事以致無法收回特別股之全部或一部份時，其未收回之特別股權利，仍依發行辦法之各款發行條件延續至本公司全部收回為止。
- (9)本特別股溢價發行之資本公積，於該特別股發行期間，除彌補虧損外不得撥充資本。
- (10)本特別股發行期間不上市交易。

18. 普通股股本

截至民國113年6月30日、112年12月31日及112年6月30日止，本公司額定股本均為15,000,000仟元，前述股本總額包含普通股及私募特別股，已發行普通股股數均為977,589仟股，每股面額10元；私募特別股均為100,000仟股，每股面額10元，所有已發行股份之股款均已收取。私募特別股係分類於負債項下，請詳附註六.17。

本公司民國113年及112年1月至6月流通在外股數調節如下：

	普 通 股		私募特別股	
	113年1月至6月	112年1月至6月	113年1月至6月	112年1月至6月
期初餘額	977,589	977,589	100,000	-
現金增資	-	-	-	100,000
期末餘額	977,589	977,589	100,000	100,000

19. 資本公積

項 目	113.6.30	112.12.31	112.6.30
庫藏股票交易	\$ 8,450	\$ 8,450	\$ 8,450
認列子公司權益變動數額	5,361	5,164	10,223
其 他	141	141	141
合 計	<u>\$ 13,952</u>	<u>\$ 13,755</u>	<u>\$ 18,814</u>

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，得按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額10%為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。因採用權益法之投資所產生之資本公積，不得作為任何用途。

20. 保留盈餘及股利政策

(1)依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司年度總決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積盈虧後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達公司實收資本時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會分派股東股息紅利。

本公司考量平衡穩定之股利政策，將視投資資金需求及對每股盈餘之稀釋程度，適度採取股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利發放額度為不低於股東股利總數之10%，惟每股現金股利低於新台幣0.1元或由董事會綜合考量公司當年度財務報表之負債比例高於50%時或當年度有重大資本支出規劃時，得調降現金股利之成數或改發股票股利。

(2)法定盈餘公積除彌補公司虧損及按股東原有股份之比例發給新股或現金外，不得使用之，惟發給新股或現金者，以該項公積超過實收資本額25%之部分為限。

(3)(a)本公司分派盈餘時，依法令規定須就當年度資產負債表日之其他權益項目借方餘額提列特別盈餘公積始得分派，俟後其他權益項目借方餘額迴轉時，迴轉金額得列入可供分派盈餘中。

(b)首次採用IFRSs時，依民國101年4月6日金管證發字第1010012865號函提列之特別盈餘公積，本公司於嗣後如有因使用、處分或重分類相關資產時，得就原提列特別盈餘公積之比例予以迴轉為可分配保留盈餘。

(4)本公司分別於民國113年6月27日及112年6月21日經股東常會決議民國112年度及111年度之虧損撥補案，與董事會通過之擬議議案相符。

(5)有關本公司董事會提議及股東會決議盈餘分派情形，請至台灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

21. 其他權益項目

項	目	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合損益按 公允衡量之金融資產 未實現評價(損)益	合 計
113.1.1 餘額		\$ (544,205)	\$ (600)	\$ (544,805)
換算國外營運機構財務報表所產生之兌換差額		307,562	-	307,562
113.6.30 餘額		\$ (236,643)	\$ (600)	\$ (237,243)

項	目	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合損益按 公允衡量之金融資產 未實現評價(損)益	合 計
112.1.1 餘額		\$ (489,297)	\$ (593)	\$ (489,890)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 未實現評價損益		-	(7)	(7)
換算國外營運機構財務報表所產生之兌換差額		(25,779)	-	(25,779)
112.6.30 餘額		\$ (515,076)	\$ (600)	\$ (515,676)

22. 非控制權益

項	目	113年1月至6月	112年1月至6月
期初餘額		\$ 394,468	\$ 523,452
歸屬予非控制權益之份額：			
本期淨損		(152,261)	(91,624)
本期其他綜合損益		16,471	-
對子公司所有權權益變動		(197)	55,381
非控制權益減少		-	(2,960)
期末餘額		\$ 258,481	\$ 484,249

23. 營業收入

項	目	113年4月至6月	112年4月至6月
房地收入		\$ 32,167	\$ 144,305
酒店收入		151,210	189,358
租賃收入		10,978	7,806
工程收入		906	1,546
其 他		1,286	313
		\$ 196,547	\$ 343,328

項	目	113年1月至6月	112年1月至6月
房地收入		\$ 75,279	\$ 2,338,970
酒店收入		266,182	332,263
租賃收入		20,727	13,903
工程收入		2,057	2,930
其 他		2,490	648
		\$ 366,735	\$ 2,688,714

(1) 客戶合約收入之細分

113年4月至6月				
	建設部門	營造部門	其他部門	合 計
主要地區市場：				
台 灣	\$ 10,977	\$ 906	\$ -	\$ 11,883
中國大陸	<u>33,454</u>	<u>-</u>	<u>151,210</u>	<u>184,664</u>
	<u>\$ 44,431</u>	<u>\$ 906</u>	<u>\$ 151,210</u>	<u>\$ 196,547</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售	\$ 32,167	\$ -	\$ -	\$ 32,167
酒店服務	-	-	151,210	151,210
工程合約	-	906	-	906
其 他	<u>12,264</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,264</u>
	<u>\$ 44,431</u>	<u>\$ 906</u>	<u>\$ 151,210</u>	<u>\$ 196,547</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 32,171	\$ -	\$ 73,525	\$ 105,696
隨時間逐步移轉之勞務	12,260	-	77,685	89,945
隨時間逐步移轉之工程	<u>-</u>	<u>906</u>	<u>-</u>	<u>906</u>
	<u>\$ 44,431</u>	<u>\$ 906</u>	<u>\$ 151,210</u>	<u>\$ 196,547</u>

112年4月至6月				
	建設部門	營造部門	其他部門	合 計
主要地區市場：				
台 灣	\$ 152,424	\$ 1,546	\$ -	\$ 153,970
中國大陸	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>189,358</u>	<u>189,358</u>
	<u>\$ 152,424</u>	<u>\$ 1,546</u>	<u>\$ 189,358</u>	<u>\$ 343,328</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售	\$ 144,305	\$ -	\$ -	\$ 144,305
酒店服務	-	-	189,358	189,358
工程合約	-	1,546	-	1,546
其 他	<u>8,119</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,119</u>
	<u>\$ 152,424</u>	<u>\$ 1,546</u>	<u>\$ 189,358</u>	<u>\$ 343,328</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 144,618	\$ -	\$ 89,405	\$ 234,023
隨時間逐步移轉之勞務	7,806	-	99,953	107,759
隨時間逐步移轉之工程	<u>-</u>	<u>1,546</u>	<u>-</u>	<u>1,546</u>
	<u>\$ 152,424</u>	<u>\$ 1,546</u>	<u>\$ 189,358</u>	<u>\$ 343,328</u>

113年1月至6月				
	建設部門	營造部門	其他部門	合 計
主要地區市場：				
台 灣	\$ 20,727	\$ 2,057	\$ -	\$ 22,784
中國大陸	<u>77,769</u>	<u>-</u>	<u>266,182</u>	<u>343,951</u>
	<u>\$ 98,496</u>	<u>\$ 2,057</u>	<u>\$ 266,182</u>	<u>\$ 366,735</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售	\$ 75,279	\$ -	\$ -	\$ 75,279
酒店服務	-	-	266,182	266,182
工程合約	-	2,057	-	2,057
其 他	<u>23,217</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,217</u>
	<u>\$ 98,496</u>	<u>\$ 2,057</u>	<u>\$ 266,182</u>	<u>\$ 366,735</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 75,283	\$ -	\$ 134,438	\$ 209,721
隨時間逐步移轉之勞務	23,213	-	131,744	154,957
隨時間逐步移轉之工程	<u>-</u>	<u>2,057</u>	<u>-</u>	<u>2,057</u>
	<u>\$ 98,496</u>	<u>\$ 2,057</u>	<u>\$ 266,182</u>	<u>\$ 366,735</u>

112年1月至6月				
	建設部門	營造部門	其他部門	合 計
主要地區市場：				
台 灣	\$ 2,235,264	\$ 2,930	\$ -	\$ 2,238,194
中國大陸	<u>118,257</u>	<u>-</u>	<u>332,263</u>	<u>450,520</u>
	<u>\$ 2,353,521</u>	<u>\$ 2,930</u>	<u>\$ 332,263</u>	<u>\$ 2,688,714</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售	\$ 2,338,970	\$ -	\$ -	\$ 2,338,970
酒店服務	-	-	332,263	332,263
工程合約	-	2,930	-	2,930
其 他	<u>14,551</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,551</u>
	<u>\$ 2,353,521</u>	<u>\$ 2,930</u>	<u>\$ 332,263</u>	<u>\$ 2,688,714</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品	\$ 2,339,618	\$ -	\$ 158,490	\$ 2,498,108
隨時間逐步移轉之勞務	13,903	-	173,773	187,676
隨時間逐步移轉之工程	<u>-</u>	<u>2,930</u>	<u>-</u>	<u>2,930</u>
	<u>\$ 2,353,521</u>	<u>\$ 2,930</u>	<u>\$ 332,263</u>	<u>\$ 2,688,714</u>

(2)合約負債

	113.6.30	112.12.31	112.6.30
合約負債－銷售房地	\$ 1,248,922	\$ 933,325	\$ 994,104
合約負債－預收收入	142,887	157,976	196,783
合約負債－營建工程	<u>25,701</u>	<u>23,664</u>	<u>28,290</u>
	<u>\$ 1,417,510</u>	<u>\$ 1,114,965</u>	<u>\$ 1,219,177</u>

(3)來自期初合約負債及前期已滿足之履約義務於當期認列為收入之金額如下：

項 目	113年4月至6月	112年4月至6月
期初合約負債餘額本期認列收入		
銷售合約	\$ 1,167	\$ 43,821

項 目	113年1月至6月	112年1月至6月
期初合約負債餘額本期認列收入		
銷售合約	\$ 61,318	\$ 811,827

民國113年1月5日經本公司董事會決議並簽訂古蹟容積移轉買賣契約書，出售本公司位於台北市中正區城中段二小段390、391等二筆土地(台北市衡陽路60號，建號17、18，古蹟名稱衡陽路60號店屋)之可移轉容積予皇翔建設股份有限公司，買賣總價金為895,406仟元。依前述買賣契約，於買賣價金付清後本公司應無條件配合皇翔建設股份有限公司各項容積移轉程序。截至民國113年6月30日止，已收取買賣價金10%計89,541仟元，帳列合約負債項下。

24.利息收入

項 目	113年4月至6月	112年4月至6月
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	\$ 20,799	\$ 17,499
銀行存款利息	1,476	2,815
	\$ 22,275	\$ 20,314

項 目	113年1月至6月	112年1月至6月
按攤銷後成本衡量之金融資產利息收入	\$ 40,908	\$ 35,398
銀行存款利息	3,953	2,904
	\$ 44,861	\$ 38,302

25.其他收入

項 目	113年4月至6月	112年4月至6月
逾期負債轉列收入	\$ -	\$ 57,011
政府補助收入	2,393	2,708
什項收入	2,802	642
	\$ 5,195	\$ 60,361

項 目	113年1月至6月	112年1月至6月
逾期負債轉列收入	\$ -	\$ 65,249
政府補助收入	4,736	8,503
什項收入	7,836	1,996
	\$ 12,572	\$ 75,748

26.其他利益及損失

項 目	113年4月至6月	112年4月至6月
投資性不動產公允價值調整利益	\$ -	\$ 128,703
淨外幣兌換損失	(34,856)	(309,891)
處分不動產、廠房及設備損失	(14)	-
其 他	(17,734)	(1,376)
合 計	<u>\$ (52,604)</u>	<u>\$ (182,564)</u>

項 目	113年1月至6月	112年1月至6月
投資性不動產公允價值調整利益	\$ 124,118	\$ 251,847
淨外幣兌換損失	(160,046)	(235,930)
處分不動產、廠房及設備損失	(47)	-
其 他	(28,446)	(2,605)
	<u>\$ (64,421)</u>	<u>\$ 13,312</u>

27.財務成本

項 目	113年4月至6月	112年4月至6月
利息費用：		
借 款	\$ 377,007	\$ 285,898
應付公司債	-	2,288
租賃負債之利息	138	59
其 他	122,295	71,280
減：符合要件之資產資本化金額	(170,653)	(131,183)
財務成本	<u>\$ 328,787</u>	<u>\$ 228,342</u>

項 目	113年1月至6月	112年1月至6月
利息費用：		
借 款	\$ 667,151	\$ 580,782
應付公司債	-	4,811
租賃負債之利息	282	128
其 他	169,563	74,171
減：符合要件之資產資本化金額	(306,165)	(264,711)
財務成本	<u>\$ 530,831</u>	<u>\$ 395,181</u>

28. 員工福利、折舊及攤銷費用

性 質 別	113年4月至6月			112年4月至6月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利						
薪資費用	\$ 8,938	\$ 82,392	\$ 91,330	\$ 6,447	\$ 85,259	\$ 91,706
勞健保費用	641	6,542	7,183	276	6,075	6,351
退休金費用	398	7,935	8,333	239	7,675	7,914
其他用人費用	977	11,039	12,016	632	13,272	13,904
折舊費用	86,614	49,013	135,627	80,527	54,154	134,681
攤銷費用	-	8,159	8,159	-	11,351	11,351
合 計	<u>\$ 97,568</u>	<u>\$ 165,080</u>	<u>\$ 262,648</u>	<u>\$ 88,121</u>	<u>\$ 177,786</u>	<u>\$ 265,907</u>

性 質 別	113年1月至6月			112年1月至6月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利						
薪資費用	\$ 17,176	\$ 172,285	\$ 189,461	\$ 19,263	\$ 169,842	\$ 189,105
勞健保費用	1,155	13,200	14,355	920	13,068	13,988
退休金費用	779	16,039	16,818	650	15,498	16,148
其他用人費用	1,947	23,083	25,030	1,738	24,780	26,518
折舊費用	171,403	97,181	268,584	162,395	109,303	271,698
攤銷費用	-	16,250	16,250	-	22,752	22,752
合 計	<u>\$ 192,460</u>	<u>\$ 338,038</u>	<u>\$ 530,498</u>	<u>\$ 184,966</u>	<u>\$ 355,243</u>	<u>\$ 540,209</u>

(1)本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於1%及不高於1%提撥員工酬勞及董監酬勞。民國113年及112年1月至6月因處於虧損狀態，而未估列員工酬勞。年度財務報告通過發佈日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

(2)本公司董事會通過決議之員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

29. 所得稅

(1)所得稅費用(利益)：

項 目	113年4月至6月	112年4月至6月
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ -
土地增值稅	-	23
其 他	1,489	1,474
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(58,562)	(97,320)
所得稅利益	<u>\$ (57,073)</u>	<u>\$ (95,823)</u>

項 目	113年1月至6月	112年1月至6月
<u>當期所得稅</u>		
當期所得產生之所得稅	\$ -	\$ -
土地增值稅	-	5,192
其 他	3,002	2,934
<u>遞延所得稅</u>		
暫時性差異之原始產生及迴轉	(124,624)	(5,389)
所得稅費用(利益)	<u>\$ (121,622)</u>	<u>\$ 2,737</u>

本集團適用中華民國所得稅法之個體所適用之稅率為20%，未分配盈餘所適用之稅率為5%；其他轄區所產生之稅額係依各相關轄區適用之稅率計算。

(2)與其他綜合損益相關之所得稅費用(利益)：

項 目	113年4月至6月	112年4月至6月
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	<u>\$ 20,596</u>	<u>\$ (2,435)</u>

項 目	113年1月至6月	112年1月至6月
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	\$ 76,891	\$ (6,445)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現損益	-	(2)
	<u>\$ 76,891</u>	<u>\$ (6,447)</u>

(3)本公司營利事業所得稅經稅捐稽徵機關核定至民國110年度。

30.其他綜合損益

項 目	113年4月至6月		
	稅前金額	所得稅費用	稅後淨額
後續可能重分類至損益之項目：			
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	<u>\$ 107,511</u>	<u>\$ (20,596)</u>	<u>\$ 86,915</u>

項 目	112年4月至6月		
	稅前金額	所得稅利益	稅後淨額
後續可能重分類至損益之項目：			
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	<u>\$ (12,176)</u>	<u>\$ 2,435</u>	<u>\$ (9,741)</u>

項 目	113年1月至6月		
	稅前金額	所得稅費用	稅後淨額
後續可能重分類至損益之項目：			
國外營運機構財務表換算之兌換差額	\$ 400,924	\$ (76,891)	\$ 324,033
項 目	112年1月至6月		
	稅前金額	所得稅利益	稅後淨額
不重分類至損益之項目：			
透過其他綜合損益按公允價值衡量之 權益工具投資未實現評價損益	\$ (9)	\$ 2	\$ (7)
後續可能重分類至損益之項目：			
國外營運機構財務表換算之兌換差額	(32,224)	6,445	(25,779)
	<u>\$ (32,233)</u>	<u>\$ 6,447</u>	<u>\$ (25,786)</u>

31.每股虧損

基本及稀釋每股虧損

	113年4月至6月	112年4月至6月
歸屬於母公司普通股權益持有人之淨損	\$ (431,765)	\$ (335,792)
本期流通在外加權平均股數(仟股)	977,589	977,589
基本及稀釋每股虧損(稅後)(元)	\$ (0.44)	\$ (0.34)
	113年1月至6月	112年1月至6月
歸屬於母公司普通股權益持有人之淨損	\$ (735,075)	\$ (6,749)
本期流通在外加權平均股數(仟股)	977,589	977,589
基本及稀釋每股虧損(稅後)(元)	\$ (0.75)	\$ (0.01)

32. 來自籌資活動之負債之調節

	<u>113年1月1日</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>113年6月30日</u>
			<u>匯率變動</u>	<u>公允價值變動</u>	<u>其他非現金之變動</u>	
短期借款	\$ 433,864	\$ 74,970	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 508,834
應付短期票券	3,436,559	(5,000)	-	-	391	3,431,950
長期借款(含一年內到期)	15,846,252	369,177	361,771	-	-	16,577,200
特別股負債-非流動	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000
存入保證金	40,295	1,368	-	-	-	41,663
其他應付款-關係人	1,682,410	183,064	-	-	-	1,865,474
租賃負債	18,588	(2,403)	10	-	-	16,195
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 22,457,968</u>	<u>\$ 621,176</u>	<u>\$ 361,781</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 391</u>	<u>\$ 23,441,316</u>

	<u>112年1月1日</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>112年6月30日</u>
			<u>匯率變動</u>	<u>公允價值變動</u>	<u>其他非現金之變動</u>	
短期借款	\$ 382,156	\$ (22,586)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 359,570
應付短期票券	2,097,626	(5,000)	-	-	(119)	2,092,507
應付公司債(含一年內到期)	1,157,249	(118,750)	-	-	-	1,038,499
長期借款(含一年內到期)	15,752,078	(434,116)	(350,751)	-	-	14,967,211
特別股負債-非流動	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
存入保證金	35,436	1,945	-	-	-	37,381
其他應付款-關係人	1,458,131	(262,557)	-	-	-	1,195,574
租賃負債	7,326	(2,792)	(36)	-	-	4,498
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 20,890,002</u>	<u>\$ 156,144</u>	<u>\$ (350,787)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (119)</u>	<u>\$ 20,695,240</u>

33. 金融工具

(1) 公允價值與帳面金額

本公司之非衍生性短期金融工具以其在本資產負債表上之帳面價值估計其公允價值，因為此類金融工具到期日甚近，故其帳面價值應屬估計公允價值之合理基礎。此方法應用於按攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債，包含現金及約當現金、應收款項(含關係人)、應付款項(含關係人)、其他金融資產、應付短期票券及短期借款。

除上述金融工具及租賃負債依規定無須揭露公允價值資訊外，各財務報導日合併公司其餘各項金融工具之帳面價值及公允價值彙總如下：

	113.6.30		112.12.31		112.6.30	
	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值	帳面金額	公允價值
金 融 資 產						
透過損益按公允價值衡量之金融資產						
產	\$ 3,245	\$ 3,245	\$ 3,071	\$ 3,071	\$ 3,114	\$ 3,114
按攤銷後成本衡量之金融資產						
存出保證金	4,872,196	4,872,196	5,353,113	5,353,113	4,763,402	4,763,402
金 融 負 債						
按攤銷後成本衡量之金融負債						
應付公司債（含一年內到期）	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,038,499	\$ 1,038,499
長期借款（含一年內到期）	16,577,200	16,577,200	15,846,252	15,846,252	14,967,211	14,967,211
特別股負債-非流動	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
存入保證金	41,663	41,663	40,295	40,295	37,381	37,381

(2)決定公允價值所用之方法及假設

具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。若無市場價格可供參考時，則採用評價方法估計，所使用之估計與假設係與市場參與者於金融工具訂價時用以作為估計及假設之資訊一致。

保本利變型理財商品係採用現金流量折現法估計公允價值，其主要假設係考量本金及發生機率以估計所收取之收益，並以折現後之現值估計。

應付公司債其預期現金流量按市場利率之折現值為公允價值，其帳面價值約當於公允價值。

長期借款以浮動利率計付利息者，其帳面價值約當於公允價值。

特別股負債、存出及存入保證金因無明確到期日，故以帳面價值為公允價值。

(3)以公允價值衡量之金融工具

公允價值之可觀察程度分為第一至第三等級

(a)第一等級

該等級之輸入值係指工具於活絡市場中，相同工具之活絡市場公開報價。活絡市場係指符合以下所有條件之市場：在市場交易之商品具同質性；隨時可於市場中尋得具意願之買賣雙方且價格資訊可為大眾取得。本集團投資之上市櫃股票投資、受益憑證、屬於熱門券之臺灣中央政府債券投資及有活絡市場公開報價之衍生工具等公允價值皆屬之。

(b) 第二等級

該等級之輸入值除活絡市場公開報價以外之可觀察價格，包括直接（如價格）或間接（如自價格推導而來）自活絡市場取得之可觀察輸入值。本集團投資之非屬熱門券之公債、公司債、金融債券、可轉換公司債及大部分衍生工具等皆屬之。

(c) 第三等級

該等級之輸入值係指衡量公允價值之投入參數並非根據市場可取得之可觀察輸入值。本集團投資之部份無活絡市場之權益工具投資及投資性不動產皆屬之。

(4) 公允價值之等級資訊

以公允價值衡量之金融及非金融工具，本集團依資產性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，如下表所示：

		113.6.30			
項	目	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
重複性公允價值					
透過損益按公允價值衡量之金融資產		\$ 3,245	\$ -	\$ -	\$ 3,245
投資性不動產		\$ -	\$ -	\$ 2,813,630	\$ 2,813,630

		112.12.31			
項	目	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
重複性公允價值					
透過損益按公允價值衡量之金融資產		\$ 3,071	\$ -	\$ -	\$ 3,071
投資性不動產		\$ -	\$ -	\$ 2,555,682	\$ 2,555,682

		112.6.30			
項	目	第一等級	第二等級	第三等級	合 計
重複性公允價值					
透過損益按公允價值衡量之金融資產		\$ 3,114	\$ -	\$ -	\$ 3,114
投資性不動產		\$ -	\$ -	\$ 2,006,203	\$ 2,006,203

本集團民國113及112年1月至6月均未有第一等級與第二等級公允價值衡量間移轉之情形，亦無自第三等級轉入及轉出之情形。

(5) 以公允價值衡量之工具的公允價值評價技術：

(a) 金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。

如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

本集團持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

A. 開放型基金：淨值。

- (b) 除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以合併資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得（例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價）。

本集團持有之無活絡市場之未上市（櫃）公司股票主係以市場法估計公允價值，其判定係參考同類型公司評價、第三方報價、公司淨值及營運狀況評估之。另，其重大不可觀察輸入值主要為流動性折價，惟因流動性折價的可能變動不會導致重大的潛在財務影響，故不擬揭露其量化資訊。

- (c) 評價模型之產出係預估之概算值，而評價技術可能無法反映本公司持有金融工具及非金融工具之所有攸關因素。因此評價模型之預估值會適當地根據額外之參數予以調整，例如模型風險或流動性風險等。根據本集團之公允價值評價模型管理政策及相關之控制程序，管理階層相信為允當表達資產負債表中金融工具及非金融工具之公允價值，評價調整係屬適當且必要。在評價過程中所使用之價格資訊及參數係經審慎評估，且適當地根據目前市場狀況調整。

- (d) 本集團將信用風險評價調整納入金融工具及非金融工具公允價值計算考量，以分別反映交易對手信用風險及本集團信用品質。

- (6) 有關屬第三等級公允價值衡量項目所使用評價模型之重大不可觀察輸入值之量化資訊及重大不可觀察輸入值變動之敏感度分析說明如下：

	113年6月30日 公允價值	評價技術	重大不可觀察 輸入值	折價率	輸入值與 公允價值關係
投資性不動產	\$ <u>2,813,630</u>	收益法之折現現金 流量分析	長期租金收入成長 率及折現率	註	長期租金收入成長率愈 高，公允價值愈高；折現 率愈高，公允價值愈低
	112年12月31日 公允價值	評價技術	重大不可觀察 輸入值	折價率	輸入值與 公允價值關係
投資性不動產	\$ <u>2,555,682</u>	收益法之折現現金 流量分析	長期租金收入成長 率及折現率	註	長期租金收入成長率愈 高，公允價值愈高；折現 率愈高，公允價值愈低

	112年6月30日 公允價值	評價技術	重大不可觀察 輸入值	折價率	輸入值與 公允價值關係
投資性不動產	\$ 2,006,203	收益法之折現現金 流量分析	長期租金收入成長 率及折現率	註	長期租金收入成長率愈 高，公允價值愈高；折現 率愈高，公允價值愈低

註：長期租金收入成長率區間及折現率區間請詳附註六.10說明。

34.財務風險管理

本集團日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險（包括匯率風險、利率風險及價格風險）、信用風險及流動性風險。為降低相關財務風險，本集團致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司財務績效之潛在不利影響。本集團之重要財務活動，係經董事會（及審計委員會）依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務計劃執行期間，本集團必須恪遵關於整體財務風險管理及權責劃分之相關財務操作程序。

重大財務風險之性質及程度

(1)市場風險

(a)匯率風險

重大財務風險之性質及程度，與民國112年度合併財務報告所述者，並無重大變動，相關說明請參閱民國112年度合併財務報告附註六.34。

匯率暴險及敏感度分析

				113.6.30			
		匯 率	帳列金額 (新台幣)	敏感度分析			
外幣(仟元)				變動幅度	(損)益影響	權益影響	
(外幣：功能性貨幣)							
<u>金融資產</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美 金	\$ 53	32.450	\$ 1,720	升值 1%	\$ 17	\$ -	
人民幣	1,412,695	4.445	6,279,429	升值 1%	62,794	-	
港 幣	93	4.155	386	升值 1%	4	-	
<u>金融負債</u>							
<u>貨幣性項目</u>							
美 金	\$ (494)	32.450	\$ (16,030)	升值 1%	\$ (160)	\$ -	
人民幣	(100,097)	4.445	(444,931)	升值 1%	(4,449)	-	

			112.12.31			
(外幣：功能性貨幣)	外幣(仟元)	匯 率	帳列金額	敏感度分析		
			(新台幣)	變動幅度	(損)益影響	權益影響
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	\$ 81	30.710	\$ 2,448	升值 1%	\$ 25	\$ -
人民幣	1,368,744	4.327	5,922,555	升值 1%	59,226	-
港 幣	93	3.929	365	升值 1%	4	-

<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	\$ (94)	30.710	\$ (2,887)	升值 1%	\$ (29)	\$ -
人民幣	(69,349)	4.327	(300,073)	升值 1%	(3,001)	-

				112.6.30		
(外幣：功能性貨幣)	外幣(仟元)	匯 率	帳列金額 (新台幣)	敏感度分析		
				變動幅度	(損)益影響	權益影響
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	\$ 272	31.140	\$ 8,470	升值 1%	\$ 85	\$ -
人民幣	1,183,595	4.282	5,068,154	升值 1%	50,682	-
港 幣	101	3.974	401	升值 1%	4	-

<u>金融負債</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美 金	\$ (710)	31.140	\$ (22,109)	升值 1%	\$ (221)	\$ -
人民幣	(58,590)	4.282	(250,882)	升值 1%	(2,509)	-

(b)利率風險

本集團於報導日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

項 目	帳 面 金 額		
	113.6.30	112.12.31	112.6.30
具現金流量利率風險：			
金融資產	\$ 697,542	\$ 705,062	\$ 1,586,662
金融負債	(17,086,034)	(16,280,116)	(15,326,781)
淨 額	\$ (16,388,492)	\$ (15,575,054)	\$ (13,740,119)

A.具公允價值利率風險工具之敏感度分析：

本集團未將任何固定利率之金融資產及負債分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產，亦未指定衍生工具（利率交換）作為公允價值避險會計模式下之避險工具。因此，報導日利率之變動將不會影響損益及其他綜合淨利。

B.具現金流量利率風險工具之敏感度分析：

本集團之變動利率之金融工具係屬浮動利率之資產（債務），故市場利率變動將使其有效利率隨之變動，而使未來現金流量產生波動。市場利率每增加（減少）1%將使民國113年及112年1月至6月淨損將各增加（減少）81,942仟元及68,701仟元。

(2)信用風險

信用風險係指交易對方違反合約義務並對本集團造成財務損失之風險。本集團之信用風險，主要係來自於營運活動產生之應收款項，及投資活動產生之銀行存款及其他金融工具。營運相關信用風險與財務信用風險係分別管理。

(a)營運相關信用風險

為維持應收帳款的品質，本集團已建立營運相關信用風險管理之程序。個別客戶的風險評估係考量包括該客戶之財務狀況、本集團內部信用評等、歷史交易紀錄及目前經濟狀況等多項可能影響客戶付款能力之因素。

(b)財務信用風險

銀行存款及其他金融工具之信用風險，係由本集團財務部門衡量並監控。由於本集團之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。另本集團並無分類為按攤銷後成本及分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

(c)信用集中風險

本集團之客群廣大且並無關聯，故應收帳款之信用風險並無集中之虞。

(d)預期信用減損損失之衡量

A.應收帳款：係採簡化作法，請參閱附註六.5之說明。

B.信用風險是否顯著增加之判斷依據：無。（本集團並無分類為按攤銷後成本及分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資）

C.本集團並未持有擔保品及其他信用增加來規避金融資產之信用風險。

(3)流動性風險

(a)流動性風險管理

本集團管理流動性風險之目標，係為維持營運所需之現金及約當現金、高流動性之有價證券及足夠的銀行融資額度等，以確保本集團具有充足的財務彈性。

(b)金融負債到期分析

下表係按到期日及未折現之到期金額彙總列示本集團已約定還款期間之金融負債分析：

	113.6.30					帳面價值
	1年內	1-2年	2-5年	超過5年	合約 現金流量	
非衍生金融負債						
短期借款	\$ 512,814	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 512,814	\$ 508,834
應付短期票券	3,437,400	-	-	-	3,437,400	3,431,950
應付票據及帳款(含關係人)	4,619,820	-	-	-	4,619,820	4,619,820
其他應付款(含關係人)	3,893,956	290,417	396,831	-	4,581,204	4,581,204
長期借款(含一年內到期)	5,923,467	2,932,170	7,862,316	1,345,484	18,063,437	16,577,200
租賃負債	4,670	3,672	9,180	-	17,522	16,195
存入保證金	590	3,263	29,244	8,566	41,663	41,663
合 計	\$ 18,392,717	\$ 3,229,522	\$ 8,297,571	\$ 1,354,050	\$ 31,273,860	\$ 29,776,866

112.12.31						
	1年內	1-2年	2-5年	超過5年	合約 現金流量	帳面價值
非衍生金融負債						
短期借款	\$ 450,380	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 450,380	\$ 433,864
應付短期票券	3,442,400	-	-	-	3,442,400	3,436,559
應付票據及帳款(含關係人)	4,537,000	-	-	-	4,537,000	4,537,000
其他應付款(含關係人)	3,674,343	-	-	-	3,674,343	3,674,343
長期借款(含一年內到期)	5,402,029	3,525,144	6,949,676	1,468,886	17,345,735	15,846,252
租賃負債	5,144	4,037	11,016	-	20,197	18,588
存入保證金	3,991	1,479	7,286	27,539	40,295	40,295
合 計	<u>\$ 17,515,287</u>	<u>\$ 3,530,660</u>	<u>\$ 6,967,978</u>	<u>\$ 1,496,425</u>	<u>\$ 29,510,350</u>	<u>\$ 27,986,901</u>

112.6.30						
	1年內	1-2年	2-5年	超過5年	合約 現金流量	帳面價值
非衍生金融負債						
短期借款	\$ 367,901	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 367,901	\$ 359,570
應付短期票券	2,095,400	-	-	-	2,095,400	2,092,507
應付票據及帳款(含關係人)	4,856,982	-	-	-	4,856,982	4,856,982
其他應付款(含關係人)	2,660,236	-	-	-	2,660,236	2,660,236
應付公司債(含一年內到期)	1,044,272	-	-	-	1,044,272	1,038,499
長期借款(含一年內到期)	4,049,735	5,863,200	6,038,006	824,398	16,775,339	14,967,211
租賃負債	3,639	996	-	-	4,635	4,498
存入保證金	26,121	444	5,250	5,566	37,381	37,381
合 計	<u>\$ 15,104,286</u>	<u>\$ 5,864,640</u>	<u>\$ 6,043,256</u>	<u>\$ 829,964</u>	<u>\$ 27,842,146</u>	<u>\$ 26,016,884</u>

本集團並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

35. 資本風險管理

本集團資本風險管理之方式與民國112年度合併財務報告所述者並無重大變動，相關說明請參閱民國112年度合併財務報告附註六.35。

七、關係人交易

1. 母公司與最終控制者之名稱

本公司為本集團之最終控制者。

2. 關係人名稱及其關係類別

<u>關係人名稱</u>	<u>與本集團之關係</u>
旭晟投資有限公司(旭晟投資)	其他關係人
京廷投資有限公司(京廷投資)	其他關係人
和邑投資有限公司(和邑投資)	其他關係人
建勛國際(股)公司(建勛國際)	其他關係人
皇科投資有限公司(皇科投資)	其他關係人
涵碧樓大飯店(股)公司(涵碧樓大飯店)	其他關係人
富琪投資有限公司(富琪投資)	其他關係人
鄉林水電工程有限公司(鄉林水電)	其他關係人
鄉林旅行社有限公司(鄉林旅行社)	其他關係人
鼎林投資開發(股)公司(鼎林投資開發)	其他關係人
恆美有限公司(恆美)	其他關係人
華硯工程行	其他關係人
臺灣工商企業聯合會	其他關係人
海峽兩岸經貿文化交流協會	其他關係人
財團法人鄉林文教基金會	其他關係人
臺中市不動產開發同業公會	其他關係人
Dingling International (Cayman) Holding Co., Ltd. (DIH)	其他關係人
Good profit Holdings Ltd.(Good profit)	其他關係人
Harmony Land Limited (Harmony)	其他關係人
The Lalu Hotels and Resorts Management Co., Ltd. (Lalu)	其他關係人
成都兆信物業管理有限公司(成都兆信)	其他關係人
昆山美城企業管理有限公司(昆山美城)	其他關係人
青島正宇物業管理有限公司(青島正宇)	其他關係人
南京兆信物業管理有限公司(南京兆信)	其他關係人
南京祐群綠化工程有限公司(南京祐群)	其他關係人
桂林市涵碧樓酒店有限責任公司(桂林市涵碧樓)	其他關係人
賴 正 鎰	其他關係人、主要管理階層
陳 育 專	其他關係人、主要管理階層
王 致 傑	其他關係人、主要管理階層
林 先 哲	其他關係人、主要管理階層

關係人名稱	與本集團之關係
林志達	其他關係人、主要管理階層

3. 與關係人之間之重大交易事項

(1) 收入

帳列項目	關係人名稱	113年4月至6月	112年4月至6月
營業收入	其他關係人	\$ 907	\$ 1,546

帳列項目	關係人名稱	113年1月至6月	112年1月至6月
營業收入	其他關係人	\$ 2,223	\$ 2,930

本集團與關係人之工程收入交易，其交易價格與收款條件與非關係人並無顯著不同。

(2) 進貨

帳列項目	關係人名稱	113年4月至6月	112年4月至6月
營業成本	其他關係人	\$ 36,005	\$ 25,762

帳列項目	關係人名稱	113年1月至6月	112年1月至6月
營業成本	其他關係人	\$ 64,497	\$ 63,123

進貨項目主要為發包予關係人之工程及酒店耗用備品，本集團向上開公司係按因換發包作業規定及合約付款條件辦理，其進貨價格與付款條件與其他廠商並無顯著不同。

(3) 應收關係人款項

帳列項目	關係人名稱	113.6.30	112.12.31	112.6.30
其他應收款	昆山美城	\$ 725,304	\$ 705,953	\$ -
	南京祐群	120,797	117,574	116,343
	青島正宇	-	50,401	74,763
	其他關係人	1,498	1,386	1,353
合計		\$ 847,599	\$ 875,314	\$ 192,459

流通在外之應收關係人款項未收取保證，亦未提列備抵損失。

(4) 應付關係人款項(不含向關係人借款)

帳列項目	關係人名稱	113.6.30	112.12.31	112.6.30
應付帳款	其他關係人	\$ 49,020	\$ 32,889	\$ 34,238
其他應付款	其他關係人	\$ 400,318	\$ 382,009	\$ 350,308

(5)承租協議

帳列項目	關係人類別	113.6.30	112.12.31	112.6.30
租賃負債	其他關係人	\$ <u>15,209</u>	\$ <u>16,788</u>	\$ <u>1,786</u>

帳列項目	關係人類別	113年4月至6月	112年4月至6月
利息費用	其他關係人	\$ <u>129</u>	\$ <u>25</u>
折舊費用	其他關係人	\$ <u>840</u>	\$ <u>846</u>

帳列項目	關係人類別	113年1月至6月	112年1月至6月
利息費用	其他關係人	\$ <u>257</u>	\$ <u>50</u>
折舊費用	其他關係人	\$ <u>1,679</u>	\$ <u>1,691</u>

本集團因承租協議支付之押金，截至民國113年6月30日、112年12月31日及112年6月30日止，存出保證金皆為642仟元，民國113年及112年4月至6月與113年及112年1月至6月認列押金設算息分別為0仟元、0仟元、10仟元及9仟元。

(6)出租/轉租協議

帳列項目	關係人名稱	113年4月至6月	112年4月至6月
營業收入	其他關係人	\$ <u>409</u>	\$ <u>223</u>

帳列項目	關係人名稱	113年1月至6月	112年1月至6月
營業收入	其他關係人	\$ <u>508</u>	\$ <u>508</u>

(7)向關係人借款

(a)期末餘額

帳列之項目	關係人類別	113.6.30	112.12.31	112.6.30
其他應付款	其他關係人、			
-關係人	主要管理階層	\$ 450,944	\$ 438,913	\$ 434,319
	其他關係人			
	青島正宇	458,347	-	-
	南京兆信	387,655	902,438	327,532
	涵碧樓大飯店	240,000	20,000	-
	昆山美城	25,020	24,352	139,066
	DIH	133,370	129,811	128,452
	Harmony	105,138	101,896	101,205
	其 他	<u>65,000</u>	<u>65,000</u>	<u>65,000</u>
	合 計	\$ <u>1,865,474</u>	\$ <u>1,682,410</u>	\$ <u>1,195,574</u>

(b)利息支出

帳列之項目	關係人類別	113年4月至6月	112年4月至6月
財務成本	其他關係人	\$ 3,269	\$ 2,536
利率區間		1.50%-3.00%	1.50%-3.00%

帳列之項目	關係人類別	113年1月至6月	112年1月至6月
財務成本	其他關係人	\$ 5,740	\$ 5,363
利率區間		1.50%-3.00%	1.50%-3.00%

本集團向關係人借款之借款皆為無擔保借款，借款利率與市場利率相當。

(8)背書保證

關係人類別	113.6.30	112.12.31	112.6.30
其他關係人	\$ 612,000	\$ 612,000	\$ 646,000

上述背書保證並不包括本集團之背書保證事項，其相關資訊詳附註十三.1(2)說明。

(9)各項費用

關係人類別	113年4月至6月	112年4月至6月	交易性質
其他關係人	\$ 13,678	\$ 10,457	交際費、修繕、廣告、 捐贈及雜費等支出

關係人類別	113年1月至6月	112年1月至6月	交易性質
其他關係人	\$ 24,037	\$ 20,919	交際費、修繕、廣告、 捐贈及雜費等支出

(10)其他

截至民國113年6月30日、112年12月31日及112年6月30日止，Fast、168及Billion提供作為青島鼎林國際與青島正宇共同向上海越興融資租賃有限公司及上海優拓融資租賃有限公司融資租賃款之擔保品明細如下：

	113.6.30		112.12.31		112.6.30	
	人民幣(仟元)	台 幣	人民幣(仟元)	台 幣	人民幣(仟元)	台 幣
168	\$ 560,000	\$ 2,489,564	\$ 560,000	\$ 2,423,142	\$ 560,000	\$ 2,397,920
Fast	420,000	1,867,173	415,000	1,795,721	415,000	1,777,030
Billion	325,000	1,444,836	295,000	1,276,477	120,000	513,840
	\$ 1,305,000	\$ 5,801,573	\$ 1,270,000	\$ 5,495,340	\$ 1,095,000	\$ 4,688,790

4.主要管理階層薪酬資訊

	113年4月至6月	112年4月至6月
薪資及其他短期員工福利	\$ 4,493	\$ 4,089
退職後福利	160	108
合 計	\$ 4,653	\$ 4,197

	113年1月至6月	112年1月至6月
薪資及其他短期員工福利	\$ 9,193	\$ 8,304
退職後福利	315	210
合 計	<u>\$ 9,508</u>	<u>\$ 8,514</u>

八、質押之資產

本集團提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

<u>質押資產</u>	<u>113.6.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.6.30</u>	<u>質押擔保標的</u>
其他金融資產	\$ 1,401,214	557,779	\$ 544,095	短期借款、應付公司債、訴訟案件、備償戶及信託戶
存貨-營建業	17,576,843	17,035,570	16,792,144	短期借款、應付短期票券、應付公司債及長期借款
不動產、廠房及設備	9,194,285	9,106,834	9,155,895	應付短期票券及長期借款
使用權資產	700,180	704,649	720,224	長期借款
投資性不動產	2,795,730	2,537,781	1,989,303	短期借款、應付短期票券、應付公司債及長期借款
存出保證金	<u>4,832,422</u>	<u>5,313,388</u>	<u>4,722,832</u>	短期借款、長期借款
合 計	<u>\$ 36,500,674</u>	<u>\$ 35,256,001</u>	<u>\$ 33,924,493</u>	

本集團為借款擔保，於民國110年9月將子公司成都鼎康置業之股權100%質押，請詳附註四.3(2)說明。

本集團為借款擔保，於民國109年12月將子公司南京鼎正置業之股權100%質押。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- 截至民國113年6月30日、112年12月31日及112年6月30日止，本集團為工程履約保證等而收受之保證票據分別為148,959仟元、123,719仟元及100,368仟元。
- 本集團截至民國112年6月30日止，為青島鼎林國際、Billion、成都淳雅企業、成都鼎康置業及南京鼎正置業提供背書保證金額及情形，請詳附註十三.1(2)。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

十二、其 他

期中營運之季節性或週期性之解釋

本集團之營運不受季節性或週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

1.重大交易事項相關資訊：

(1)資金貸與他人：

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	貸出資 金之公司	貸 與 對 象	往來 項目	是否為 關係人	本 期 最高金額	期 末 餘 額	實 際 動 支金額	利 率 區 間	資金貸 與性質 (註2)	業務往 來金額	有短期融 通資金必 要之原因	提列 備抵 損失 金額	擔 保 品		對個別對象 資金貸 與限額 (註3)	資金貸與 總限額 (註3)
													名 稱	價 值		
1	太裕營 造	聿陞設計工程 有限公司	其他應收 款	否	24,000	24,000	24,000	1.50%	2	-	營運週轉	-	工程款 債權	24,000	66,680	66,680
		美聿國藝裝潢 (上海)有限公 司	其他應收 款	否	1,240	-	-	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	66,680	66,680
2	Billion	中國商業信貸 集團有限公司	其他應收 款	否	246,838	244,511	244,511	2.00%	2	-	營運週轉	-	無	-	499,910	499,910
3	Headway	168	其他應收 款-關係人	是	85,356	85,356	85,356	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	173,927	173,927
		Fast	其他應收 款-關係人	是	84,617	41,407	41,407	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	173,927	173,927
		Billion	其他應收 款-關係人	是	44,457	44,457	44,457	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	173,927	173,927
4	Fast	Billion	其他應收 款-關係人	是	597,302	549,038	549,038	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	803,352	803,352
		168	其他應收 款-關係人	是	276,907	274,297	274,297	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	803,352	803,352
5	168	Billion	其他應收 款-關係人	是	508,037	503,248	503,248	1.50%	2	-	營運週轉	-	無	-	2,049,584	2,049,584
6	青島鼎 林國際	成都鼎康置業	其他應收 款-關係人	是	2,356,177	-	-	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	-	-
7	青島鄉 都投資	青島鼎林國際	其他應收 款-關係人	是	263,757	261,271	261,271	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	105,918	105,918
8	南京鼎 正置業	青島鼎林國際	其他應收 款-關係人	是	1,436,688	-	-	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	1,003,258	1,003,258
		成都鼎康置業	其他應收 款-關係人	是	2,827	-	-	-%	2	-	營運週轉	-	無	-	1,003,258	1,003,258

註1：編號之填寫方式如下：

a.本公司填0。

b.被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：資金貸與性質之填寫方法如下：

a.有業務往來者請填1。

b.有短期融通資金之必要者請填2。

註3：限額計算方式：

a.母公司資金貸與總額及個別對象之限額

A.本公司總貸與金額以不超過本公司淨值的40%為限。

B.與本公司有業務往來之公司或行號，個別貸與金額以不超過雙方間業務往來為限。所稱業務往來金額係指雙方間進貨或銷貨金額孰高者。

b.子公司資金貸與總額及個別對象之限額

A.本公司總貸與金額以不超過本公司淨值的40%為限。

B.與本公司有業務往來之公司或行號，個別貸與金額以不超過雙方間業務往來為限。所稱業務往來金額係指雙方間進貨或銷貨金額孰高者。

C.與太裕營造有業務往來之公司或行號，個別貸與金額以不超過太裕營造淨值的20%為限。

註4：上列與合併個體有關之交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

(2)為他人背書保證：

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證 限額	本期最高背 書保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動 支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保證 最高限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大 陸地區 背書保證
		公司名稱	關係 (註2)										
0	本公司	南京鼎正置業	b	9,702,441 (註3)	224,350	222,250	222,250	-	2.29 %	19,404,882 (註3)	Y	N	Y
		Billion	b	9,702,441 (註3)	201,000	201,000	177,800	201,000	2.07 %	19,404,882 (註3)	Y	N	N
		青島鼎林國際	b	9,702,441 (註3)	35,688	35,560	35,560	-	0.37 %	19,404,882 (註3)	Y	N	Y
1	168	南京鼎正置業	b	61,487,520 (註4)	3,660,264	3,607,978	3,607,871	4,997,709	70.41 %	61,487,520 (註4)	N	N	Y
2	Fast	青島鼎林國際	b	24,100,572 (註5)	1,884,941	1,867,173	1,867,173	1,867,173	92.97 %	24,100,572 (註5)	N	N	Y
3	Billion	成都淳雅企業	b	14,997,300 (註6)	1,570,784	1,555,978	1,444,836	1,444,836	124.50 %	14,997,300 (註6)	N	N	Y
4	成都淳雅企業	成都鼎康置業	b	9,494,160 (註7)	8,136,250	8,112,500	4,281,741	802,607	1,025.37 %	9,494,160 (註7)	N	N	Y

註1：編號之填寫方式如下：

- a. 發行人填0。
b. 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係如下：

- a. 有業務往來之公司。
b. 公司直接及間接持有表決權之股份超過50%之公司。
c. 直接及間接對公司持有表決權之股份超過50%之公司。
d. 公司直接及間接持有表決權股份達90%之公司間。

註3：依本公司背書保證辦法規定，背書保證之金額不得超過當期淨值之200%，其中對單一企業背書保證限額不得超過當期淨值之100%。

註4：依子公司168背書保證辦法規定，背書保證之金額及對單一企業背書保證不得超過當期淨值之100%，其中對母公司及子公司單一企業及背書保證限額不得超過當期淨值之1,200%。

註5：依子公司Fast背書保證辦法規定，背書保證之金額及對單一企業背書保證不得超過當期淨值之100%，其中對母公司及子公司單一企業及背書保證限額不得超過當期淨值之1,200%。

註6：依子公司Billion背書保證辦法規定，背書保證之金額及對單一企業背書保證不得超過當期淨值之100%，其中對母公司及子公司單一企業及背書保證限額不得超過當期淨值之1,200%。

註7：依子公司成都淳雅企業背書保證辦法規定，背書保證之金額及對單一企業背書保證不得超過當期淨值之100%，其中對母公司及子公司單一企業及背書保證限額不得超過當期淨值之1,200%。

(3)期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣仟元/股

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳 列 科 目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	拉魯網路科技股份有限公司	本公司董事長亦為該公司董事長	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	75,000	-	15.00 %	-	
Fast	9801受託四年到期債券集合帳戶	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產	10,000	3,245	- %	-	

(4)累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：
無。

(5)取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

(6)處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣仟元

處分 不動產 公 司	財產名稱	事實 發生日	原取得 日 期	帳面金額	交易金額	價款收 取情形	處分損益	交 易 對 象	關 係	處 分 目 的	價格決 定之參 考依據	其他約 定事項
本公司	台北市中正區城中段二小段390、391等二筆土地(台北市衡陽路60號，建號17、18，古蹟名稱衡陽路60號店屋)之可移轉容積	113.1.5	96年間及111年間取得	\$ 371,419	\$ 895,406	依契約所訂時間收款，截至民國113年6月30日止已收取第一期款89,541仟元。	\$ -	皇翔建設股份有限公司	非關係人	為活化資產並充實營運資金	依日升不動產估價師事務所估價報告，金額由雙方議定。	無

註1：處分資產依規定應鑑價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。

註2：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註3：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

(7)與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣仟元

進(銷)貨 之 公 司	交易對象名稱	關 係	交 易 情 形				交易條件與一般交易 不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備 註
			進 (銷)貨	金 額	佔總進 (銷)貨 之比率	授信期間	單 價	授信期間	餘 額	佔總應收 (付)票據、 帳款之比率	
本公司	太裕營造	母子間交易	發包工程	本期發生 238,095	94.98 %	依合約收款	-	-	490,622	88.56 %	-
太裕營造	本公司	母子間交易	發包工程	工程收入 262,237	99.22 %	依合約收款	-	-	490,622	100.00 %	-

註：上列與合併個體有關之交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

(8)應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣仟元

帳列應收款 項之公司	交易對象名稱	關 係	應收關係人 款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項 期後收回金額	提列備抵 損失金額	備註
					金 額	處理方式			
太裕營造	本公司	母子間交易	490,622	-	-	-	-	-	-
Fast	Billion	同一母公司	554,021	-	-	-	-	-	-
			(USD 17,073)						
	168	同一母公司	277,521	-	-	-	-	-	-
			(USD 8,552)						
168	Billion	同一母公司	509,800	-	-	-	-	-	-
			(USD 15,710)						
青島鄉都投資	青島鼎林國際	同一母公司	261,271	-	-	-	-	-	-
			(CNY 58,770)						
南京鼎正酒店	南京鼎正置業	同一母公司	1,416,627	-	-	-	-	-	-
			(CNY 318,655)						
青島鼎林酒店	青島鼎林國際	同一母公司	349,554	-	-	-	-	-	-
			(CNY 78,628)						

註：上列與合併個體有關之交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

(9)從事衍生性商品交易：無。

(10)母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

單位：新台幣仟元

編號 (註1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之關係 (註2)	交易往來情形			
				科 目	金 額 (註4)	交易條件	佔合併總營收或總資產 之比率(註3)
1	太裕營造	本公司	2	應收帳款	490,622	-	1.15 %
	太裕營造	本公司	2	營業收入-工程	262,237	-	71.51 %
2	Fast	Billion	3	其他應收款	554,021	-	1.30 %
	Fast	Billion	3	利息收入	4,344	-	1.18 %
3	168	Billion	3	其他應收款	509,800	-	1.20 %
	168	Billion	3	利息收入	3,711	-	1.01 %
4	青島鼎林國際	青島鼎林酒店	3	營業收入-租金	18,112	-	4.94 %
5	南京鼎正置業	南京鼎正酒店	3	營業收入-租金	27,886	-	7.60 %
6	南京鼎正酒店	南京鼎正置業	3	其他應收款	1,416,627	-	3.33 %

註1：編號如下：

1.母公司填0

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號

註2：與交易人之關係有以下三種：

1.母公司對子公司

2.子公司對母公司

3.子公司對子公司

註3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

註4：上列與合併個體有關之交易於編製合併財務報表時業已沖銷。

2.被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：

單位：新台幣仟元/外幣仟元/仟股

投資公司 名 稱	被投資公司 名 稱	所在地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股 數	比 率	帳面金額			
本公司	太裕營造	台灣	建築與土木工程	176,800	176,800	18,633	92.70%	103,633	(11,549)	(14,568)	子公司
本公司	Headway	薩摩亞	投 資	284,791	284,791	9,643	66.67%	289,878	(1,331)	(888)	子公司
本公司	百皇投資	台灣	投 資	9,000	9,000	-	100.00%	1,020	-	-	子公司
本公司	鼎林國際企業	台灣	住宅及大樓 開發租售	255	255	26	51.00%	395	1	-	子公司
本公司	168	薩摩亞	投 資	6,692,803	6,692,803	216,897	95.59%	4,897,993	(315,058)	(301,164)	子公司
本公司	Quantum	薩摩亞	投 資	1,818,183	1,817,289	58,412	85.38%	1,067,093	(113,933)	(97,273)	子公司
本公司	Diamond	薩摩亞	投 資	12,252	12,252	386	100.00%	382	2	2	子公司
本公司	Fast	薩摩亞	投 資	3,750,625	3,728,275	118,615	100.00%	2,008,381	(278,659)	(278,659)	子公司
太裕營造	Worldwide	薩摩亞	工程顧問	32	32	-	100.00%	464	(8)	(8)	子公司
百皇投資	鼎林國際企業	台灣	住宅及大樓 開發租售	245	245	25	49.00%	379	1	-	子公司
Headway	Gold Square	薩摩亞	投 資	-	-	-	100.00%	683	(8)	(8)	子公司
				(USD -)	(USD -)			(USD21)	(USD -)	(USD -)	
Quantum	Billion	薩摩亞	投 資	2,219,093 (USD68,412)	2,100,103 (USD68,385)	68,412	100.00%	1,249,775 (USD38,514)	(113,933) (USD-3,571)	(113,933) (USD-3,571)	子公司

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
Fast	紀昇	香港	投資	995,236 (USD30,670)	941,870 (USD30,670)	239,244	81.21%	(559,975) (USD-17,256)	(273,658) (USD-8,578)	(222,238) (USD-6,966)	子公司

3.大陸投資資訊：

單位：新台幣仟元/外幣仟元

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式 (註1)	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額			本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認列 投資損益 (註2)	期末投資 帳面價值	截至本期 止已匯回 投資收益
南京鼎正置業	酒店興建、開發、經營、管理及房地產開發	3,958,608 (USD121,991) (註3)	(2) 168	1,298,000 (USD40,000) (註3)	-	-	-	1,298,000 (USD40,000) (註3)	(247,036)	95.59%	(236,142)	\$ 2,397,536	-
青島鼎林國際	企業管理服務、餐飲類制售、住宿服務、批發、會展服務及房屋租賃	1,217,751 (USD37,527) (註3)	(2) 紀昇	649,000 (USD20,000) (註3)	-	-	-	649,000 (USD20,000) (註3)	(342,398)	64.92%	(222,285)	(552,757)	-
成都淳雅企業	企業管理服務	1,622,500 (USD50,000) (註3)	(2) Billion	1,298,000 (USD40,000) (註3)	-	-	-	1,298,000 (USD40,000) (註3)	(91,979)	85.38%	(78,532)	675,509	-
青島鄉都投資	自有資金及私募基金從事股權投資、投資管理及資產管理等活動	324,500 (USD10,000) (註3)	(2) Headway	324,500 (USD10,000) (註3)	-	-	-	324,500 (USD10,000) (註3)	(18)	66.67%	(12)	176,540	-
南京鼎正酒店	酒店經營及管理	533,478 (CNY120,000) (註3)	(3) 南京鼎正置業	-	-	-	-	-	(29,252)	95.59%	(27,962)	346,957	-
青島鼎林酒店	酒店經營及管理	44,457 (CNY10,000) (註3)	(3) 青島鼎林國際	-	-	-	-	-	(33,230)	64.92%	(21,573)	(73,003)	-
成都鼎康置業	興建酒店及房地產開發	1,358,413 (CNY305,560) (註3)	(3) 成都淳雅企業	-	-	-	-	-	(91,489)	85.38%	(78,114)	677,675	-

投資公司	本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准 投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
鄉林建設事業 股份有限公司	\$ 3,569,500 (USD110,000) (註3)	\$ 5,071,935 (USD156,300) (註3)	\$ 5,821,465 (註4)

註1：投資方式區分為下列三種：

- (1)直接赴大陸地區從事投資。
- (2)透過第三地區公司再投資大陸公司。
- (3)其他方式。

註2：本期認列投資損益中：

- (1)若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明。
- (2)投資損益認列基礎分為下列三種，應予註明：
 - (a)經與中華民國會計師事務所所有合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報表。
 - (b)經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。
 - (c)其他。

註3：台幣金額係資產負債表日匯率換算（認列損益以平均匯率換算）。

註4：投資限額係以淨值之60%計算。

與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生之重大交易事項(於編製合併財務報表時業已沖銷)，暨其價格、付款條件、未實現損益及其他有助於瞭解大陸投資對財務報表影響之有關資料：

(1)本集團於民國113年1至6月與大陸被投資公司間接經由第三地區所發生之重大交易事項，請詳附註十三.1。

(2)本集團於民國113年1至6月間接經由第三地區所發生之未實現(損)益情形：無。

4.主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
鼎林投資開發股份有限公司		146,508,678	13.59 %
鼎正投資股份有限公司		143,631,799	13.32 %
銓陽投資有限公司		98,221,964	9.11 %
廣宇投資開發有限公司		66,000,854	6.12 %
明亨投資有限公司		56,978,163	5.28 %
和廷投資有限公司		55,510,514	5.15 %

註1：本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。

十四、部門資訊

1.一般性資訊

為管理之目的，本集團之營運決策者依據事業體劃分營運單位，並將主要應報導部門分為建設事業體及營造事業體。部分子公司之營運則因營運規模小，相關資訊並未納入營運決策報告，故未包含於應報導部門中，其經營結果合併表達於「其他事業體」項下：

(1)建設事業體：主要從事委託營造廠商興建商業大樓、國民住宅出租、出售業務。

(2)營造事業體：主要從事建築與土木工程業務。

(3)其他事業體：主要從事酒店興建與房地產開發及一般投資業。

2. 衡量基礎

本集團營運決策者個別監督各營運單位之營運結果，以制定資源分配與績效評估之決策。部門績效係根據稅前淨(損)益予以評估，並採與合併財務報表中稅前淨(損)益一致之方式衡量。營運部門之會計政策皆與合併財務報表附註四所述之會計政策彙總說明相同。

3. 部門財務資訊

項 目	113年4月至6月				
	建設部門	營造部門	其他	調節及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 44,431	\$ 906	\$ 151,210	\$ -	\$ 196,547
部門間收入	23,296	146,378	-	(169,674)	-
利息收入	1,316	133	26,529	(5,703)	22,275
收入合計	\$ 69,043	\$ 147,417	\$ 177,739	\$ (175,377)	\$ 218,822
部門損益	\$ (849,567)	\$ (5,344)	\$ (563,452)	\$ 852,398	\$ (565,965)

項 目	112年4月至6月				
	建設部門	營造部門	其他	調節及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 152,424	\$ 1,546	\$ 189,358	\$ -	\$ 343,328
部門間收入	22,932	75,331	-	(98,263)	-
利息收入	1,993	139	22,863	(4,681)	20,314
收入合計	\$ 177,349	\$ 77,016	\$ 212,221	\$ (102,944)	\$ 363,642
部門損益	\$ (701,214)	\$ (5,479)	\$ (635,305)	\$ 864,000	\$ (477,998)

項 目	113年1月至6月				
	建設部門	營造部門	其他	調節及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 98,496	\$ 2,057	\$ 266,182	\$ -	\$ 366,735
部門間收入	46,102	262,237	-	(308,339)	-
利息收入	3,785	223	52,161	(11,308)	44,861
收入合計	\$ 148,383	\$ 264,517	\$ 318,343	\$ (319,647)	\$ 411,596
部門損益	\$ (1,541,173)	\$ (10,946)	\$ (1,248,128)	\$ 1,791,289	\$ (1,008,958)
部門總資產	\$ 44,857,873	\$ 767,866	\$ 14,478,188	\$ (17,499,746)	\$ 42,604,181
部門總負債	\$ 33,068,283	\$ 601,167	\$ 3,791,399	\$ (4,817,590)	\$ 32,643,259

		112年1月至6月				
項 目		建設部門	營造部門	其他	調節及銷除	合 計
收 入：						
來自外部客戶收入	\$	2,353,521	\$ 2,930	\$ 332,263	\$ -	\$ 2,688,714
部門間收入		41,609	420,625	-	(462,234)	-
利息收入		<u>3,363</u>	<u>253</u>	<u>46,176</u>	<u>(11,490)</u>	<u>38,302</u>
收入合計	\$	<u>2,398,493</u>	<u>\$ 423,808</u>	<u>\$ 378,439</u>	<u>\$ (473,724)</u>	<u>\$ 2,727,016</u>
部門損益	\$	<u>(546,915)</u>	<u>\$ (8,828)</u>	<u>\$ (948,947)</u>	<u>\$ 1,409,054</u>	<u>\$ (95,636)</u>
部門總資產	\$	<u>47,398,746</u>	<u>\$ 605,852</u>	<u>\$ 11,027,322</u>	<u>\$ (19,525,886)</u>	<u>\$ 39,506,034</u>
部門總負債	\$	<u>33,912,017</u>	<u>\$ 434,348</u>	<u>\$ 2,023,677</u>	<u>\$ (7,700,719)</u>	<u>\$ 28,669,323</u>